

EBA/GL/2025/03

27.6.2025

Retningslinjer

vedrørende ADC-eksponeringer mod
beboelsesejendom i henhold til
artikel 126a i forordning (EU)
nr. 575/2013

1. Compliance og indberetningskrav

Status for disse retningslinjer

1. Dette dokument indeholder retningslinjer, der er udstedt i henhold til artikel 16 i forordning (EU) nr. 1093/2010¹. I henhold til artikel 16, stk. 3, i forordning (EU) nr. 1093/2010 skal de kompetente myndigheder og finansielle institutioner bestræbe sig på at efterleve disse retningslinjer bedst muligt.
2. Retningslinjerne afspejler EBA's syn på passende tilsynspraksis inden for det europæiske finanstilsynssystem eller på, hvordan EU-retten bør anvendes inden for et bestemt område. De kompetente myndigheder, som er omhandlet i artikel 4, stk. 2, i forordning (EU) nr. 1093/2010, og som er omfattet af retningslinjerne, bør efterleve disse ved i fornødent omfang at indarbejde dem i deres praksis (f.eks. ved at ændre deres retlige rammer eller deres tilsynsprocesser), også hvor retningslinjerne primært er rettet mod institutioner.

Indberetningskrav

3. I henhold til artikel 16, stk. 3, i forordning (EU) nr. 1093/2010 skal de kompetente myndigheder senest 04.11.2025 underrette EBA om, hvorvidt de efterlever eller agter at efterleve disse retningslinjer, eller begrunde en eventuel manglende efterlevelse. Hvis EBA ikke er blevet underrettet inden denne dato, anser EBA de kompetente myndigheder for ikke at efterleve retningslinjerne. Underretninger fremsendes ved hjælp af det skema, der er tilgængeligt på EBA's websted, med referencen "EBA/GL/2025/03". Underretninger fremsendes af personer med behørig beføjelse til at indberette efterlevelse på vegne af deres kompetente myndigheder. Enhver ændring af status med hensyn til efterlevelse skal også meddeles EBA.
4. Underretninger offentliggøres på EBA's websted i henhold til artikel 16, stk. 3, i forordning (EU) nr. 1093/2010.

¹ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1093/2010 af 24. november 2010 om oprettelse af en europæisk tilsynsmyndighed (Den Europæiske Banktilsynsmyndighed), om ændring af afgørelse nr. 716/2009/EF og om ophævelse af Kommissionens afgørelse 2009/78/EF (EUT L 331 af 15.12.2010, s. 12).

2. Emne, anvendelsesområde og definitioner

Genstand

- Disse retningslinjer præciserer, i overensstemmelse med artikel 126a, stk. 3, i forordning (EU) nr. 575/2013 (CRR), udtrykkene "betydelige kontantindskud", "finansiering sikret på en tilsvarende måde", "passende egenkapital indskudt af låntager" og "betydelig del af de samlede kontrakter" under hensyntagen til de særlige forhold, der gør sig gældende for institutters udlån til offentlige boligselskaber eller almennyttige enheder i hele Unionen, som er reguleret ved lov og eksisterer for at tjene sociale formål og for at tilbyde lejere boliger til langtidsleje, jf. artikel 126a, stk. 2, i nævnte forordning.

Anvendelsesområde

- Disse retningslinjer finder anvendelse i overensstemmelse med anvendelsesområdet for artikel 126a i CRR.

Adressater

- Disse retningslinjer er rettet til kompetente myndigheder, som defineret i artikel 4, nr. 2, litra i), i forordning (EU) nr. 1093/2010, og til finansielle institutioner, som defineret i artikel 4, nr. 1, i forordning (EU) nr. 1093/2010.

Definitioner

- Medmindre andet er angivet, har udtryk, der anvendes og er defineret i CRR, samme betydning i disse retningslinjer.

3. Gennemførelse

Anvendelsesdato

9. Disse retningslinjer finder anvendelse fra 04.11.2025.

4. Retligt bindende kontrakter

Betydeligt kontantindskud

10. Med henblik på artikel 126a, stk. 2, litra a), i CRR bør et kontantindskud foretaget i henhold til en retligt bindende forhåndskontrakt om salg anses for at være betydeligt, når følgende forholdstal er lig med eller større end 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

hvor:

- CD er det kontantindskud, som køberen har betalt, og som fortages, hvis forhåndskontrakten om salg bringes til ophør
- SP er salgsprisen som angivet i forhåndskontrakten om salg.

11. Med henblik på artikel 126a, stk. 2, litra a), i CRR bør et kontantindskud foretaget i henhold til en retligt bindende forhåndskontrakt om leje anses for at være betydeligt, når følgende forholdstal er lig med eller større end 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

hvor:

- CD: er det kontantindskud, som lejerer har betalt, og som fortages, hvis forhåndskontrakten om leje bringes til ophør
- MR: er den månedlige leje som angivet i forhåndskontrakten om leje.

Finansiering sikret på en tilsvarende måde

12. Med henblik på artikel 126a, stk. 2, litra a), i CRR bør finansieringen anses for at være sikret på en tilsvarende måde som kontantindskud, der kan fortages, hvis alle følgende betingelser er opfyldt:

- a. Køberen eller lejerer har betalt rater eller overført kontanter til en adskilt konto.
- b. De i litra a) nævnte rater eller adskilte kontanter fortages, hvis forhåndskontrakten om salg eller forhåndskontrakten om leje bringes til ophør.
- c. Størrelsesordenen af de i litra a) nævnte rater eller adskilte kontante midler er betydelig i overensstemmelse med de forholdstal, der er fastsat i henholdsvis punkt

10 og 11 i disse retningslinjer, for forhåndskontrakter om salg og forhåndskontrakter om leje.

Betydelig del af de samlede kontrakter

13. Med henblik på artikel 126a, stk. 2, litra a), i CRR bør retligt bindende forhåndskontrakter om salg og salgskontrakter samt retligt bindende forhåndskontrakter om leje og lejekontrakter anses for at udgøre en betydelig del af de samlede kontrakter, når de udgør en andel, der er lig med eller større end 50 % af de samlede kontrakter. Denne andel bør beregnes i overensstemmelse med punkt 14 til 16 i disse retningslinjer.
14. For forhåndskontrakter om salg og salgskontrakter bør den i punkt 13 nævnte andel beregnes som følger:
 - a. I tælleren: summen af salgspriserne som angivet i følgende kontrakter vedrørende beboelsesejendommen:
 - i. de retligt bindende forhåndskontrakter om salg med betydelige kontantindskud eller finansiering sikret på en tilsvarende måde i overensstemmelse med punkt 10 og 12 i disse retningslinjer
 - og
 - ii. de retligt bindende salgskontrakter
 - b. I nævneren: det samlede beløb af kreditfaciliteten, herunder det trukne beløb og det ikkeudnyttede beløb, som instituttet har ydet låntageren til finansiering af ADC-projektet vedrørende beboelsesejendommen.
15. Hvis ADC-projektet vedrørende beboelsesejendommen finansieres gennem et syndikeret lån eller flere lån, bør instituttet i nævneren i punkt 14.b medtage summen af alle lån og kreditfaciliteter, som samtlige institutter har ydet til finansiering af ADC-projektet. Ved beregningen af den i punkt 14 nævnte andel skal nævneren, hvis en enkelt kreditfacilitet finansierer en ejendom, hvis påtænkte anvendelse dels er salg og dels leje, kun afspejle den del af kreditfaciliteten, der finansierer opførelsen med henblik på salg.
16. For forhåndskontrakter om leje og lejekontrakter bør den i punkt 13 nævnte andel beregnes som følger:
 - a. I tælleren: summen af:
 - i. antallet af retligt bindende forhåndskontrakter om leje med betydelige kontantindskud eller finansiering sikret på en tilsvarende måde i overensstemmelse med punkt 11 og 12 i disse retningslinjer
 - og

ii. antallet af retligt bindende lejekontrakter

- b. I nævneren: det samlede antal enheder, der indgår i ADC-projektet vedrørende beboelsesejendommen.

17. Hvis ejendommens påtænkte anvendelse dels er salg og dels leje, bør instituttet beregne separate forholdstal i overensstemmelse med punkt 14 og 15 for forhåndskontrakter om salg og salgskontrakter samt med punkt 16 for forhåndskontrakter om leje og lejekontrakter. Andelen af de samlede kontrakter bør anses for betydelig, hvis hver af de to forholdstal opfylder minimumsgrænsen fastsat i punkt 13 i disse retningslinjer.
18. Hvis ejendommens påtænkte anvendelse dels er salg og dels leje, og instituttet yder separate faciliteter til henholdsvis salgsdelen og lejedelen, kan den præferentielle risikovægt for ADC-eksponeringer anvendes på facilitetsniveau, forudsat at det sikres, at tilbagebetalingen af salgsfaciliteten (henholdsvis lejefaciliteten) udelukkende baseres på salg (henholdsvis leje) af enhederne. Med henblik herpå beregner instituttet to separate forholdstal på facilitetsniveau til vurdering af, om der foreligger en betydelig del af de samlede kontrakter.

5. Passende egenkapital indskudt af låntager

19. Mængden af egenkapital indskudt af låntager i den beboelsesejendom, der finansieres, bør anses for passende i henhold til artikel 126a, stk. 2, litra b), i CRR, hvis forholdet mellem den egenkapital, låntager har indskudt, og værdien af beboelsesejendommen ved færdiggørelse er lig med eller højere end 25 %.
20. Med henblik på punkt 19 i disse retningslinjer anses kun sådanne investeringer, som låntager har foretaget i den faste ejendom, for egenkapital indskudt af låntager, som – i det omfang sådanne foreligger – alene giver låntager en restfordring på ejendommen, enten i form af egen brug af ejendommen eller via de pengestrømme, der genereres ved salg eller udlejning af ejendommen, som navnlig er underordnet enhver fordring, instituttet måtte have i forbindelse med den ydede finansiering, og er investeringer i form af en af følgende eller en kombination heraf:
- a. Kontanter investeret i projektet og adskilt fra låntagers øvrige aktiver, til rådighed for dækning af projektets planlagte omkostninger, målt i den valuta, som finansieringen til låntager ydes i, og på tidspunktet for beregningen af kapitalkravene.
 - b. Støttemidler og tilskud, der allerede er investeret til dækning af de afholdte projektomkostninger eller er adskilt fra låntagers øvrige aktiver og til rådighed for dækning af projektets planlagte omkostninger, målt i finansieringens valuta for låntager og på tidspunktet for beregningen af kapitalkravene.
 - c. Ubefæftede, let omsættelige aktiver, der er direkte knyttet til projektet og til rådighed for dækning af projektets planlagte omkostninger. De bør måles i finansieringens valuta for låntager og værdiansættes til markedsværdien af disse aktiver på tidspunktet for beregningen af kapitalkravene. Disse aktiver bør kunne sælges eller handles let på markedet. Disse aktiver bør være kontraktligt bundet til betaling af udviklings- eller byggeudgifter i forbindelse med projektet og være fri for enhver retlig fordring, panterrettighed eller anden begrænsning.
 - d. Udviklings- eller byggeudgifter, som låntager har betalt af egne midler i direkte tilknytning til projektet, målt i finansieringens valuta for låntager og på tidspunktet for beregningen af kapitalkravene.
 - e. Jord eller forbedringer, som låntager har betalt af egne midler eller allerede ejer, i direkte tilknytning til projektet, målt i finansieringens valuta for låntager og til markedsværdien på det tidspunkt, hvor låntager bidrager med dem til projektet.

21. Egenkapital indskudt af låntager er det samlede beløb af investeringer, der opfylder betingelserne i punkt 20, og som låntager allerede har bidraget med, fratrasket eventuelle overskydende omkostninger, der på nuværende tidspunkt forventes at være nødvendige for at færdiggøre den faste ejendom. Overskydende omkostninger opgøres som forskellen, hvis denne er positiv, mellem de samlede omkostninger til færdiggørelse af den faste ejendom (både allerede afholdte og stadig forventede omkostninger) og ejendommens værdi ved færdiggørelse, målt i overensstemmelse med artikel 229, stk. 1, i CRR, dvs. som om den faste ejendom allerede var færdiggjort, idet der tages højde for lånets løbetid og muligheden for, at ejendommens aktuelle markedsværdi, når den er færdiggjort, væsentligt overstiger den værdi, der ville være holdbar i hele lånets løbetid. I denne sammenhæng forstås "overskydende omkostninger" som det beløb, hvormed de samlede omkostninger til færdiggørelse af den faste ejendom overstiger ejendommens værdi ved færdiggørelse – og ikke som det beløb, hvormed de samlede omkostninger overstiger de oprindeligt anslåede omkostninger ved bevilling.

6. Hensyntagen til de særlige forhold ved udlån til offentlige boligselskaber eller almennyttige enheder

22. ADC-eksponeringer mod offentlige boligselskaber eller almennyttige enheder i Unionen, som er reguleret ved lov, og eksisterer for at tjene sociale formål og for at tilbyde lejere boliger til langtidsleje, bør underlægges den behandling, der er beskrevet i punkt 23 og 24, når begge følgende betingelser er opfyldt:
- a. Ejendommens påtænkte anvendelse er udelukkende udlejning.
 - b. Den ejendom, der finansieres, er omfattet af en regulering, der fastsætter kriterier for at kvalificere sig som socialt/offentligt boligbyggeri, herunder kriterier for ansøgere vedrørende deres indkomst, familiestørrelse, opholdsstatus samt krav til byggeriet, herunder størrelsen af hver enkelt bolig eller tilgængelighed for personer med handicap.
23. For de ADC-eksponeringer, der er nævnt i punkt 22, bør kravet om en betydelig del af de samlede kontrakter, jf. artikel 126a, stk. 2, litra a), i CRR, anses for opfyldt, hvis antallet af ansøgere til projektet og for hver type social boligenhed i projektet overstiger antallet af sociale bolighenheder til udlejning. Hvis antallet af ansøgere ikke er tilgængeligt for et specifikt projekt, men er tilgængeligt på kommunalt niveau, kan sammenligningen mellem antallet af ansøgere for hver type sociale boligenhed og antallet af sociale bolighenheder til udlejning foretages på kommunalt niveau.
24. For de ADC-eksponeringer, der er nævnt i punkt 22, bør det passende beløb af egenkapital indskudt af låntager til opfyldelse af artikel 126a, stk. 2, litra b), i CRR fastsættes i overensstemmelse med kravene i punkt 19 til 21 i disse retningslinjer, med følgende justeringer:
- a. [Nedsættelse af egenkapitalkravet]: forholdet mellem mængden af egenkapital indskudt af låntager og beboelsesejendommens værdi ved færdiggørelse, jf. punkt 19, bør være lig med eller højere end 20 %.
 - b. [Tilladelse af støttemidler og tilskud til låntager]: De støttemidler og tilskud, der er nævnt i punkt 20, litra b), omfatter også støttemidler og tilskud tildelt låntager med henblik på at dække projektets afholdte omkostninger, herunder støttemidler i form af midler fra statsstøttede, usikrede efterstillede lån med præferentielle rentesatser, målt i finansieringens valuta for låntager og på tidspunktet for beregningen af kapitalkravene.