

EBA/GL/2025/03

27.6.2025

Ohjeet

asetuksen (EU)
N:o 575/2013 126 a artiklassa
tarkoitetuista asuinkiinteistöihin
liittyvistä ADC-vastuista

1. Noudattamista ja ilmoittamista koskevat velvoitteet

Näiden ohjeiden asema

1. Tämä asiakirja sisältää ohjeita, jotka on annettu asetuksen (EU) N:o 1093/2010¹ 16 artiklan nojalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaan toimivaltaisten viranomaisten ja finanssilaitosten on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan ohjeita.
2. Ohjeissa esitetään Euroopan pankkiviranomaisen näkemys Euroopan finanssivalvojen järjestelmässä toteutettavista asianmukaisista valvontakäytännöistä tai siitä, miten unionin lainsäädäntöä tulisi soveltaa tietyllä alalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määriteltyjen toimivaltaisten viranomaisten, joihin näitä ohjeita sovelletaan, on noudatettava ohjeita sisällyttämällä ne tarvittaessa valvontakäytäntöihinsä (esim. muuttamalla lainsäädäntöään tai valvontamenettelyjään). Tämä koskee myös ohjeita, jotka on suunnattu ensisijaisesti laitoksille.

Raportointivaatimukset

3. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan nojalla toimivaltaisten viranomaisten on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle viimeistään 04.11.2025, noudattavatko ne tai aikovatko ne noudattaa näitä ohjeita, tai muutoin syyt niiden noudattamatta jättämiseen. Jos ilmoitusta ei toimiteta tähän määräaikaan mennessä, Euroopan pankkiviranomainen katsoo, etteivät toimivaltaiset viranomaiset noudata ohjeita. Ilmoitukset lähetetään Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla olevalla lomakkeella, jonka viitteeksi merkitään ”EBA/GL/2025/03”. Ilmoituksen voi lähettää ainoastaan henkilö, jolla on asianmukaiset valtuudet ilmoittaa ohjeiden noudattamisesta toimivaltaisen viranomaisen puolesta. Myös ohjeiden noudattamista koskevista muutoksista on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle.
4. Ilmoitukset julkaistaan Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Sisältö, soveltamisala ja määritelmät

Sisältö

5. Näissä ohjeissa täsmennetään asetuksen (EU) N:o 575/2013, jäljempänä 'vakavaraisuusasetus' 126 a artiklan 3 kohdan mukaisesti ilmaukset "olennaiset käteistalletukset", "rahoitus on varmistettu vastaavalla tavalla", "asianmukainen määrä velallisen omaa pääomaa" ja "merkittävä osa kaikista sopimuksista" ottaen huomioon laitosten kaikkialla unionissa sellaisille julkisille asuntoyhtiöille tai voittoa tavoittelemattomille yhteisöille myöntämien lainojen erityispiirteet, joita säännellään lailla ja jotka ovat olemassa sosiaalisia tarkoituksia varten sekä tarjotakseen pitkäaikaista vuokra-asumista, kyseisen asetuksen 126 a artiklan 2 kohdan soveltamiseksi.

Soveltamisala

6. Näitä ohjeita sovelletaan vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan soveltamisalan mukaisesti.

Keitä ohjeet koskevat

7. Nämä ohjeet koskevat asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdan i alakohdassa määriteltyjä toimivaltaisia viranomaisia ja asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 1 kohdassa määriteltyjä rahoituslaitoksia.

Määritelmät

8. Ellei toisin mainita, vakavaraisuusasetuksessa käytetyillä ja määritellyillä termeillä on sama merkitys näissä ohjeissa.

3. Täytäntöönpano

Soveltamispäivä

9. Ohjeiden soveltaminen alkaa 04.11.2025.

4. Oikeudellisesti sitovat sopimukset

Olennainen käteistalletus

10. Vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan a alakohtaa sovellettaessa käteistalletusta, joka on tehty oikeudellisesti sitovan ennen myyntiä tehdyn sopimuksen osalta, tulisi pitää olennaisena, jos seuraava osuus on vähintään kymmenen prosenttia:

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

jossa:

- CD on ostajan maksama käteistalletus, joka menetetään, jos ennen myyntiä tehty sopimus irtisanotaan
- SP on myyntihinta, joka on ilmoitettu ennen myyntiä tehdyssä sopimuksessa.

11. Vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan a alakohtaa sovellettaessa käteistalletusta, joka on tehty oikeudellisesti sitovan ennen vuokrausta tehdyn sopimuksen osalta, tulisi pitää olennaisena, jos seuraava osuus on vähintään 300 prosenttia:

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

jossa:

- CD on vuokralaisen maksama käteistalletus, joka menetetään, jos ennen vuokrausta tehty sopimus irtisanotaan
- MR on kuukausivuokra, joka on ilmoitettu ennen vuokrausta tehdyssä sopimuksessa.

Rahoitus on varmistettu vastaavalla tavalla

12. Vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan a alakohtaa sovellettaessa rahoituksen tulisi katsoa olevan varmistettu vastaavalla tavalla kuin käteistalletukset, jotka menetetään, jos sopimus irtisanotaan, jos kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

- a. ostaja tai vuokralainen on maksanut erissä tai siirtänyt käteisvaroja erilliselle tilille
- b. edellä a alakohdassa tarkoitetut maksuerät tai erilleen siirretyt käteisvarat menetetään, jos ennen myyntiä tai vuokrausta tehty sopimus irtisanotaan

- c. edellä a alakohdassa tarkoitettujen maksuerien tai erilleen siirrettyjen käteisvarojen määrät ovat olennaiset ennen myyntiä tehtyjen sopimusten osalta näiden ohjeiden 10 kohdassa ja ennen vuokrausta tehtyjen sopimusten osalta 11 kohdassa määriteltujen osuuksien mukaisesti.

Merkittävä osa kaikista sopimuksista

13. Vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan a alakohtaa sovellettaessa oikeudellisesti sitovien ennen myyntiä tehtyjen sopimusten ja myyntisopimusten sekä oikeudellisesti sitovien ennen vuokrausta tehtyjen sopimusten ja vuokrasopimusten tulisi katsoa muodostavan merkittävän osan kaikista sopimuksista, jos niiden osuus kaikista sopimuksista on vähintään 50 prosenttia. Kyseinen prosenttiosuus tulisi laskea näiden ohjeiden 14–16 kohtien mukaisesti.
14. Ennen myyntiä tehtyjen sopimusten ja myyntisopimusten osalta 13 kohdassa tarkoitettu prosenttiosuus tulisi laskea seuraavasti:
 - a. osoittajassa seuraavissa asuinkiinteistöön liittyvissä sopimuksissa täsmennettyjen myyntihintojen summa:
 - i. oikeudellisesti sitovat ennen myyntiä tehdyt sopimukset, joihin sisältyy näiden ohjeiden 10 kohdassa tarkoitettu olennainen käteistalletus tai 12 kohdassa tarkoitettu rahoitus, joka on varmistettu vastaavalla tavalla
 - ja
 - ii. oikeudellisesti sitovat myyntisopimukset
 - b. nimittäjässä luottojärjestelyn kokonaismäärä, mukaan lukien käytetty määrä ja käyttämätön määrä, jonka laitos on myöntänyt velalliselle asuinkiinteistöön liittyvän ADC-hankkeen rahoittamiseksi.
15. Jos asuinkiinteistöön liittyvä ADC-hanke rahoitetaan syndikoidulla lainalla tai useilla lainoilla, laitoksen tulisi ottaa 14.b kohdassa tarkoitettussa nimittäjässä huomioon kaikkien niiden lainojen ja luottojärjestelyjen summa, jotka kaikki laitokset ovat myöntäneet ADC-hankkeen rahoittamiseksi. Edellä 14 kohdassa tarkoitettujen osuuden laskemiseksi silloin, kun yksittäisellä luottojärjestelyllä rahoitetaan kiinteistöä, joka on tarkoitettu osittain myytäväksi ja osittain vuokrattavaksi, nimittäjän on ilmentävä vain sitä luottojärjestelyn osaa, jolla rahoitetaan myytäväksi tarkoitettua rakentamista.

16. Ennen vuokrausta tehtyjen sopimusten ja vuokrasopimusten osalta 13 kohdassa tarkoitettu prosenttiosuus tulisi laskea seuraavasti:

a. osoittajassa seuraavien summa:

i. sellaisten oikeudellisesti sitovien ennen vuokrausta tehtyjen sopimusten määrä, joihin sisältyy näiden ohjeiden 11 kohdassa tarkoitettu olennainen käteistalletus tai 12 kohdassa tarkoitettu rahoitus, joka on varmistettu vastaavalla tavalla

ja

ii. oikeudellisesti sitovien vuokrasopimusten määrä

b. nimittäjässä asuinkiinteistöön liittyvään ADC-hankkeeseen kuuluvien yksikköjen kokonaismäärä.

17. Jos kiinteistö on tarkoitettu osittain myytäväksi ja osittain vuokrattavaksi, laitoksen on laskettava erilliset osuudet 14 ja 15 kohdan mukaisesti ennen myyntiä tehdyille sopimuksille ja myyntisopimuksille ja 16 kohdan mukaisesti ennen vuokrausta tehdyille sopimuksille ja vuokrasopimuksille. Sopimusten kokonaismäärän osaa tulisi pitää merkittävänä, jos kumpikin osuus on näiden ohjeiden 13 kohdassa esitetyn vähimmäisosuuden mukainen.

18. Jos kiinteistö on tarkoitettu osittain myytäväksi ja osittain vuokrattavaksi ja jos laitos myöntää erilliset järjestelyt myynti- ja vuokraosille, ADC-vastuiden etuuskohtelun mukaista riskipainoa voidaan soveltaa luottojärjestelyn tasolla edellyttäen, että voidaan varmistaa, että myyntijärjestelyn (tai vuokrajärjestelyn) takaisinmaksu perustuu ainoastaan yksiköiden myyntiin (tai vuokriin). Tätä varten laitoksen on laskettava luottojärjestelyn tasolla kaksi erillistä osuutta kaikkien sopimusten merkittävän osan arviointia varten.

5. Asianmukainen määrä velallisen omaa pääomaa

19. Velallisen oman pääoman määrää asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen tulisi pitää asianmukaisena vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan b alakohtaa sovellettaessa, jos velallisen oman pääoman määrän osuus asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen on vähintään 25 prosenttia.
20. Näiden ohjeiden 19 kohtaa sovellettaessa velallisen omaksi pääomaksi katsotaan vain velallisen kiinteistöön tekemät sijoitukset, jotka, jos niitä on, antavat velalliselle oikeuden vain kiinteistön jäännösvaroihin joko kiinteistön oman käytön muodossa tai kiinteistön myynnin tai vuokrauksen synnyttämien rahavirtojen kautta ja jotka ovat erityisesti etuoikeudeltaan huonompia kuin mikä tahansa saatava, joka laitoksella voisi olla tarjotusta rahoituksesta, ja joiden sijoitusmuoto on jokin seuraavista tai niiden yhdistelmä:
- a. Hankkeeseen sijoitetut käteisvarat, jotka on erotettu velallisen muista varoista ja jotka ovat käytettävissä hankkeen ennakoitujen kustannusten maksamiseen ja jotka mitataan velallisen rahoituksen valuuttana pääomavaatimusten laskentahetkellä.
 - b. Tuet ja avustukset, jotka on sijoitettu hankkeesta johtuneiden kustannusten maksamiseen tai jotka on erotettu velallisen muista varoista ja jotka ovat käytettävissä hankkeen ennakoitujen kustannusten maksamiseen ja jotka mitataan velallisen rahoituksen valuuttana pääomavaatimusten laskentahetkellä.
 - c. Kiinnittämättömät ja jo jälkimarkkinakelpoiset omaisuuserät, jotka liittyvät suoraan hankkeeseen ja jotka ovat käytettävissä hankkeen ennakoitujen kustannusten maksamiseen, tulisi mitata velallisen rahoituksen valuuttana ja arvostaa kyseisten omaisuuserien markkina-arvoon pääomavaatimusten laskentahetkellä. Näiden omaisuuserien tulisi olla helposti myytävissä tai vaihdettavissa markkinoilla. Nämä omaisuuserät olisi sidottava sopimusperusteisesti käytettäväksi hankkeeseen liittyvien kehittämis- tai rakentamiskustannusten maksamiseen, eikä niihin saisi liittyä oikeudellisia vaateita, panttioikeuksia tai rajoituksia.
 - d. Kehittämis- tai rakentamiskustannukset, jotka velallinen maksaa itse ja jotka liittyvät suoraan hankkeeseen, mitataan velallisen rahoituksen valuuttana pääomavaatimusten laskentahetkellä.
 - e. Velallisen itse maksamat tai jo omistamat maa-alueet tai parannukset, jotka liittyvät suoraan hankkeeseen, mitataan velallisen rahoituksen valuuttana ja sen hetken markkina-arvon mukaan, jona velallinen osallistuu hankkeeseen.

21. Velallisen oman pääoman määrä on niiden 20 kohdan vaatimukset täyttävien sijoitusten kokonaismäärä, jotka velallinen on jo maksanut ja joista on vähennetty kiinteistön valmistumisesta yleisesti odotettavissa olevat lisäkustannukset. Jos lisäkustannukset ovat positiivisia, niillä tarkoitetaan eroa kiinteistön valmistumisesta aiheutuvien kokonaiskustannusten (sekä jo aiheutuneiden että edelleen odotettujen kustannusten) ja vakavaraisuusasetuksen 229 artiklan 1 kohdan mukaisesti mitatun kiinteistön valmistumisen jälkeisen arvon välillä. Siinä oletetaan, että kiinteistö olisi jo valmis, ja otetaan huomioon lainan kesto aika ja mahdollisuus, että tällaisen valmistuneen kiinteistön nykyinen markkina-arvo on merkittävästi korkeampi kuin arvo, joka olisi pysyvä lainan keston ajan. Tätä määritelmää sovellettaessa 'lisäkustannuksilla' tarkoitetaan määrää, jolla kiinteistön valmistumisesta aiheutuvat kokonaiskustannukset ylittävät kiinteistön arvon valmistumisen jälkeen, eikä määrää, jolla kustannukset ylittävät arvioidut kustannukset alullepanohetkellä.

6. Julkisille asuntoyhtiöille tai voittoa tavoittelemattomille yhteisöille myönnettävien lainojen erityispiirteiden huomioon ottaminen

22. Sellaisten julkisten asuntoyhtiöiden tai voittoa tavoittelemattomien yhteisöjen ADC-vastuisiin, joita säännellään lailla ja jotka ovat olemassa sosiaalisia tarkoituksia varten sekä tarjotakseen pitkäaikaista vuokra-asumista, tulisi kaikkialla unionissa soveltaa 23 ja 24 kohdassa tarkoitettua kohtelua, jos molemmat seuraavista edellytyksistä täyttyvät:
- a. kiinteistö on tarkoitettu yksinomaan vuokrattavaksi
 - b. rahoitettavaan kiinteistöön sovelletaan määräystä, jossa täsmennetään oikeus sosiaaliseen tai julkiseen vuokra-asuntoon, mukaan lukien hakijoiden tuloihin, perhekokoon ja kotipaikka-asemaan liittyvät kriteerit sekä rakentamista koskevat vaatimukset, muun muassa kunkin yksikön koko tai esteettömyys.
23. Edellä 22 kohdassa mainittujen ADC-vastuiden osalta vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan a alakohdassa esitetty vaatimus, joka koskee merkittävää osaa kaikista sopimuksista, tulisi katsoa täytetyksi, jos tarkasteltavassa hankkeessa ja hankkeen kunkin sosiaalisen asuntotuotannon yksikkötyypin osalta hakijoiden määrä on suurempi kuin vuokrattavissa olevien sosiaalisen asuntotuotannon yksikköjen määrä. Jos nimenomaisesta hankkeesta ei ole saatavilla hakijoiden määrää, mutta se on saatavilla kuntatasolla, kunkin sosiaalisen asuntotuotannon yksikkötyypin hakijoiden määrää ja vuokrattavien sosiaalisen asuntotuotannon yksikköjen määrää voidaan vertailla kuntatasolla.
24. Edellä 22 kohdassa tarkoitettujen ADC-vastuiden osalta vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan 2 kohdan b alakohtaa sovellettaessa asianmukainen määrä velallisen oma pääoma tulisi määrittää näiden ohjeiden 19–21 kohdan vaatimusten mukaisesti seuraavin mukautuksin:
- a. [Oman pääoman kynnysarvon alentaminen]: 19 kohdassa tarkoitettun velallisen oman pääoman määrän osuuden asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen tulisi olla vähintään 20 prosenttia.
 - b. [Velalliselle myönnettyjen tukien ja avustusten salliminen]: Edellä 20 kohdan b alakohdassa tarkoitettut tuet ja avustukset sisältävät myös tuet ja avustukset, jotka on myönnetty velalliselle hankkeen kustannusten maksamiseksi, mukaan lukien tuet, jotka on myönnetty varoina, jotka on saatu valtion takaamista, vakuudettomista etuuskorkoisista etuoikeusasemaltaan huonommista lainoista, mitattuna velallisen rahoituksen valuuttana pääomavaatimusten laskentahetkellä.