

EBA/GL/2025/03

27 juni 2025

Riktlinjer

om ADC-exponeringar mot
bostadsfastighet enligt artikel 126a i
förordning (EU) nr 575/2013

1. Efterlevnads- och rapporteringsskyldigheter

Riktlinjernas status

1. Detta dokument innehåller riktlinjer som har utfärdats enligt artikel 16 i förordning (EU) nr 1093/2010¹. I enlighet med artikel 16.3 i förordning (EU) nr 1093/2010 ska de behöriga myndigheterna och finansinstituten med alla tillgängliga medel följa riktlinjerna.
2. Av riktlinjerna framgår EBA:s syn på lämplig tillsynspraxis inom det europeiska systemet för finansiell tillsyn och på hur unionslagstiftningen ska tillämpas inom ett särskilt område. Behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010 som berörs av dessa riktlinjer bör följa dem genom att på lämpligt sätt införliva dem i sin praxis (till exempel genom att ändra sina rättsliga ramar eller tillsynsrutiner), även när riktlinjerna i första hand riktas till institut.

Rapporteringskrav

3. Enligt artikel 16.3 i förordning (EU) nr 1093/2010 ska de behöriga myndigheterna senast den 04.11.2025 anmäla till EBA om de följer eller avser att följa dessa riktlinjer, alternativt ange skälen till att de inte gör det. Om någon sådan anmälan inte inkommer inom denna tidsfrist kommer EBA att anse att de behöriga myndigheterna inte följer riktlinjerna. Anmälningar ska lämnas på det formulär som tillhandahålls på EBA:s webbplats med hänvisningen "EBA/GL/2025/03". Anmälningar ska lämnas in av personer som har befogenhet att rapportera om hur reglerna efterlevs på de behöriga myndigheternas vägnar. Eventuella förändringar av efterlevnadsstatus måste också rapporteras till EBA.
4. Anmälningarna kommer att offentliggöras på EBA:s webbplats i enlighet med artikel 16.3 i förordning (EU) nr 1093/2010.

¹ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Syfte, tillämpningsområde och definitioner

Syfte

5. I dessa riktlinjer specificeras, i enlighet med artikel 126a.3 i förordning (EU) nr 575/2013 (kapitalkravsförordningen), termerna *betydande kontant deposition, finansiering som säkerställs på ett likvärdigt sätt, gäldenären bidrar med ett lämpligt belopp av eget kapital och betydande del av de totala avtalen*, med beaktande av särdragen hos institutens utlåning till allmännyttiga bostäder eller icke-vinstdrivande enheter i hela unionen som regleras i lag och existerar för sociala ändamål och för att erbjuda hyresgäster långsiktigt boende, i den mening som avses i artikel 126a.2 i den förordningen.

Tillämpningsområde

6. Dessa riktlinjer gäller i enlighet med det tillämpningsområde som anges i artikel 126a i kapitalkravsförordningen.

Målgrupp

7. Dessa riktlinjer riktar sig till behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i i förordning (EU) nr 1093/2010 och till finansinstitut enligt definitionen i artikel 4.1 i förordning (EU) nr 1093/2010.

Definitioner

8. Om inte annat anges har de termer som används och definieras i kapitalkravsförordningen samma betydelse i riktlinjerna.

3. Genomförande

Tillämpningsdatum

9. Dessa riktlinjer gäller från och med den 04.11.2025.

4. Rättsligt bindande avtal

Betydande kontant deposition

10. Vid tillämpning av artikel 126a.2 a i kapitalkravsförordningen bör den kontanta deposition som görs för ett rättsligt bindande avtal före försäljning anses vara betydande om följande kvot är lika med eller högre än 10 procent:

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

där

- CD är den kontanta deposition som görs av köparen och som är föremål för förverkande om avtalet före försäljning sägs upp,
- SP är det försäljningspris som anges i avtalet före försäljning.

11. Vid tillämpning av artikel 126a.2 a i kapitalkravsförordningen bör den kontanta deposition som görs för ett rättsligt bindande avtal före uthyrning anses vara betydande om följande kvot är lika med eller högre än 300 procent:

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

där

- CD är den kontanta deposition som betalas av hyresgästen och som är föremål för förverkande om avtalet före uthyrning sägs upp,
- MR är den månatliga hyran enligt vad som anges i avtalet före uthyrning.

Finansiering som säkerställs på ett likvärdigt sätt

12. Vid tillämpning av artikel 126a.2 a i kapitalkravsförordningen bör finansieringen anses vara säkerställd på ett sätt som motsvarar kontanta depositioner som är föremål för förverkande om samtliga följande villkor är uppfyllda:

- a. Köparen eller hyresgästen har gjort delbetalningar eller har överfört kontanta medel till ett separat konto.
- b. De avbetalningar eller separerade kontanta medel som avses i led a är föremål för förverkande om avtalet före försäljning eller före uthyrning sägs upp.

- c. De delbetalningar eller separerade kontanta medel som avses i led a är betydande enligt de andelar som avses i punkterna 10 och 11 i dessa riktlinjer, för avtal före försäljning respektive före uthyrning.

Betydande del av de totala avtalen

13. Vid tillämpning av artikel 126a.2 a i kapitalkravsförordningen bör de rättsligt bindande avtalen före försäljning och försäljningsavtalen och de rättsligt bindande avtalen före uthyrning och hyresavtalen anses utgöra en betydande del av de totala avtalen om de motsvarar en procentandel som är lika med eller högre än 50 procent av de totala avtalen. Denna procentandel bör beräknas i enlighet med punkterna 14–16 i dessa riktlinjer.
14. För avtal före försäljning och försäljningsavtal bör den procentandel som avses i punkt 13 beräknas enligt följande:
 - a. I täljaren, summan av försäljningspriserna enligt vad som anges i följande avtal som avser bostadsfastigheten:
 - i. Rättsligt bindande avtal före försäljning med betydande kontant deposition eller finansiering som säkerställs på ett likvärdigt sätt i enlighet med punkterna 10 och 12 i dessa riktlinjer
 - och
 - ii. de rättsligt bindande försäljningsavtalen.
 - b. I nämnaren, det totala beloppet för kreditfaciliteten, inklusive det utnyttjade beloppet och det outnyttjade beloppet, som institutet beviljat gäldenären för att finansiera ADC-projektet avseende bostadsfastigheten.
15. Om ADC-projektet avseende bostadsfastigheten finansieras genom ett syndikerat lån eller flera lån bör institutet i nämnaren i punkt 14.b beakta summan av alla lån och kreditfaciliteter som tillhandahålls av alla institut för att finansiera ADC-projektet. Vid beräkningen av den andel som avses i punkt 14 ska nämnaren, om en enda kreditfacilitet finansierar en fastighet som delvis är avsedd för försäljning och delvis för uthyrning, endast återspegla den andel av kreditfaciliteten som finansierar det uppförande som är avsett för försäljning.
16. För avtal före uthyrning och hyresavtal bör den procentandel som avses i punkt 13 beräknas enligt följande:
 - a. I täljaren, summan av
 - i. antalet rättsligt bindande avtal före uthyrning med betydande kontant deposition eller finansiering som säkerställs på ett likvärdigt sätt i enlighet med punkterna 11 och 12 i dessa riktlinjer

och

ii. antalet rättsligt bindande hyresavtal.

b. I nämnaren, det totala antalet enheter som ingår i ADC-projektet avseende bostadsfastigheten.

17. Om fastigheten delvis är avsedd för försäljning och delvis för uthyrning ska institutet beräkna separata andelar i enlighet med punkterna 14 och 15 för avtal före försäljning och försäljningsavtal och i enlighet med punkt 16 för avtal före uthyrning och hyresavtal. Andelen totala kontrakt bör anses vara betydande om var och en av de två andelarna motsvarar den minimiandel som anges i punkt 13 i dessa riktlinjer.
18. Om fastigheten delvis är avsedd för försäljning och delvis för uthyrning och om institutet beviljar separata faciliteter för försäljningsdelen respektive uthyrningsdelen, kan preferensriskvikten för ADC tillämpas på facilitetsnivå förutsatt att det kan säkerställas att återbetalningen av försäljningsfaciliteten (respektive uthyrningsfaciliteten) endast baseras på bostadsenheternas försäljning (respektive uthyrning). För detta ändamål ska institutet beräkna två separata andelar på facilitetsnivå för bedömningen av en betydande del av de totala avtalen.

5. Gåldenåren bidrar med ett låmpligt belopp av eget kapital

19. Beloppet av eget kapital som gåldenåren bidrar med till bostadsfåstighetens värde efter fårdigstållandet bör anses vara låmpligt för tillåmpningen av artikel 126a.2 b i kapitalkravsfårdordningen, om beloppet av det egna kapital som gåldenåren bidrar med i förhållande till bostadsfåstighetens värde efter fårdigstållandet år lika med eller hågre ån 25 procent.
20. Vid tillåmpningen av punkt 19 i dessa riktlinjer anses endast de investeringar i den fasta egendomen som gåldenåren har gjort utgåra eget kapital som gåldenåren har bidragit med när de, i förekommande fall, endast medför en residualfordran för gåldenåren på fastigheten, antingen i form av egen användning av fastigheten eller genom de kassaflåden som genereras genom försåljning eller uthyrning av fastigheten, som i synnerhet år efterstålld alla fordringar som institutet kan ha på grund av den finansiering som tillhandahållits, och när de år investeringar i form av något av eller en kombination av fåljande:
- a. Kontanta medel som investerats i projektet och som separerats från gåldenårens andra tillgånger, tillgångliga för att tåcka den beråknade kostnaden för projektet, mått i valutan för gåldenårens finansiering och vid tidpunkten för beråknningen av kapitalkraven.
 - b. Subventioner och bidrag som redan har investerats för att tåcka de uppkomna kostnaderna för projektet eller separerats från gåldenårens åvriga tillgånger och som finns tillgångliga för att tåcka den beråknade kostnaden för projektet, mått i valutan för gåldenårens finansiering och vid tidpunkten för beråknningen av kapitalkraven.
 - c. Icke intecknade såljbare tillgånger som år direkt kopplade till projektet och som år tillgångliga för att tåcka de beråknade kostnaderna för projektet bör måtas i valutan för gåldenårens finansiering och värderas till marknadsvårdet för dessa tillgånger vid tidpunkten för beråknningen av kapitalkraven. Dessa tillgånger bör lått kunna såljas eller handlas på marknaden. Dessa tillgånger bör enligt avtal vara uppbundna att användas för att betala utgifter för utveckling eller uppfårande som år kopplade till projektet och bör vara fria från alla råttsliga ånspråk, pantråtter och begrånsningar.
 - d. Kostnader för utveckling eller uppfårande, som har betalats ut direkt av gåldenåren i direkt samband med projektet, mått i valutan för gåldenårens finansiering och vid tidpunkten för beråknningen av kapitalkraven.
 - e. Mark eller fårbåttringar som har betalats ut direkt av eller redan ågs av gåldenåren, i direkt samband med projektet, mått i valutan för gåldenårens finansiering och till marknadsvårdet vid den tidpunkt då gåldenåren bidrar till projektet.

21. Eget kapital som gäldenären bidrar med är det totala investeringsbelopp som är kvalificerat enligt punkt 20 och som gäldenären redan har bidragit med, med avdrag av eventuella merkostnader som för närvarande förväntas för färdigställandet av den fasta egendomen. Merkostnaderna kvantifieras med skillnaden, om den är positiv, mellan de totala kostnaderna för att fullborda den fasta egendomen, både redan uppkomna och fortfarande förväntade kostnader, och fastighetens värde vid slutförandet, mätt i enlighet med artikel 229.1 i kapitalkravsförordningen, det vill säga som om den fasta egendomen redan var färdigställd, med beaktande av lånets löptid och möjligheten att det nuvarande marknadsvärdet för sådan färdigställd egendom skulle vara betydligt högre än det värde som skulle vara hållbart under lånets löptid. I denna definition avses med *merkostnader* det belopp med vilket de totala kostnaderna för färdigställandet av den fasta egendomen överstiger egendomens värde vid färdigställandet, och inte det belopp med vilket kostnaderna överstiger de beräknade ursprungliga kostnaderna.

6. Beaktande av särdragen hos utlåning till allmännyttiga bostäder eller icke-vinstdrivande enheter

22. ADC-exponeringar mot allmännyttiga bostäder eller icke-vinstdrivande enheter i hela unionen som regleras i lag och som existerar för sociala ändamål och för att erbjuda hyresgäster långsiktigt boende bör omfattas av den behandling som avses i punkt 23 och 24 om båda de följande villkoren är uppfyllda:
- a. Fastigheten är uteslutande avsedd för uthyrning.
 - b. Den egendom som finansieras omfattas av ett regelverk som anger villkoren för att vara berättigad till subventionerat/allmännyttigt boende, inbegripet kriterier för sökande gällande deras inkomst, deras familjestorlek, deras uppehållstillstånd och krav för fastighetens uppförande, inbegripet storleken på varje bostadsenhet eller huruvida den är tillgänglighetsanpassad.
23. För de ADC-exponeringar som nämns i punkt 22 bör kravet på en betydande del av de totala avtalen, i enlighet med artikel 126a.2 a i kapitalkravsförordningen, anses vara uppfyllt om antalet sökande till det aktuella projektet och för varje typ av subventionerade bostadsenheter i projektet överstiger antalet subventionerade bostadsenheter som är tillgängliga för uthyrning. Om antalet sökande inte är tillgängligt för ett visst projekt, men finns tillgängligt på kommunal nivå, kan jämförelsen mellan antalet sökande för varje typ av subventionerade bostäder och antalet subventionerade bostäder som är tillgängliga för uthyrning göras på kommunal nivå.
24. För de ADC-exponeringar som avses i punkt 22 bör, vid tillämpning av artikel 126a.2 b i kapitalkravsförordningen, det lämpliga beloppet av eget kapital som gäldenären bidrar med fastställas i enlighet med kraven i punkterna 19–21 i dessa riktlinjer, med följande justering:
- a. [Sänkning av tröskelvärdet för eget kapital]: kvoten mellan beloppet av det egna kapital som gäldenären har bidragit med och bostadsfastighetens värde vid färdigställande som avses i punkt 19 bör vara lika med eller högre än 20 procent.
 - b. [Tillåtna subventioner och bidrag som har anslagits till gäldenären]: De subventioner och bidrag som avses i punkt 20b inkluderar även de subventioner och bidrag som har anslagits till gäldenären för att täcka de uppkomna kostnaderna för projektet, inbegripet subventioner som har anslagits i form av medel från statsstödda oprioriterade lån utan säkerhet med förmånliga räntor, mätt i valutan för gäldenärens finansiering och vid tidpunkten för beräkningen av kapitalkraven.