

## I

(Beslutninger og resolutioner, henstillinger og udtalelser)

## HENSTILLINGER

## DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI

## DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICIS HENSTILLING

af 2. december 2021

om sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Tyskland

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

DET ALMINDELIGE RÅD FOR DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1092/2010 af 24. november 2010 om makrotilsyn på EU-plan med det finansielle system og om oprettelse af et europæisk udvalg for systemiske risici <sup>(1)</sup>, særlig artikel 3, stk. 2, litra b) og d), og artikel 16 og 18,

under henvisning til Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's afgørelse ESRB/2011/1 af 20. januar 2011 om vedtagelse af forretningsordenen for Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici <sup>(2)</sup>, særlig artikel 18, og

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Ejendomssektoren spiller en vigtig rolle i økonomien, og sektorens udvikling kan påvirke det finansielle system i væsentlig grad. Tidligere finansielle kriser har vist, at en uholdbar udvikling på ejendomsmarkederne kan have alvorlige konsekvenser for det finansielle systems stabilitet og stabiliteten i økonomien som helhed, hvilket også kan føre til negative grænseoverskridende afsmittende virkninger. En negativ udvikling på markedet for fast ejendom i nogle medlemsstater har tidligere medført store kredittab og/eller haft en negativ indvirkning på realøkonomien. Sådanne virkninger afspejler det nære samspil mellem ejendomssektoren, finansieringsinstitutterne og andre sektorer i økonomien. Desuden kan de indbyrdes forbindelser mellem det finansielle system og realøkonomien forstærke en negativ udvikling.
- (2) Disse forbindelser er vigtige, da de betyder, at risici fra ejendomssektoren kan have systemiske virkninger. Sårbarheder i det finansielle system opbygges ofte under opsvingsfasen i cyklussen for fast ejendom. Opfattelsen af lavere risici for og lettere adgang til finansiering kan, sammen med en øget efterspørgsel efter fast ejendom, bidrage til hurtig kredit- og investeringsvækst, hvilket medfører et opadrettet pres på ejendomspriserne. Desuden kan de indbyrdes forbindelser mellem boligpriser og kredit have potentielle systemiske konsekvenser. Omvendt kan strammere kreditforhold, øget risikoaversion og et nedadrettet pres på ejendomspriserne under nedgangsfasen i cyklussen for fast ejendom påvirke låntagere og långiveres modstandsdygtighed negativt, hvorved de økonomiske forhold forringes.

<sup>(1)</sup> EUT L 331 af 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> EUT C 58 af 24.2.2011, s. 4.

- (3) Sårbarheder i forbindelse med beboelsesejendomme kan være en kilde til systemisk risiko, og de kan påvirke den finansielle stabilitet både direkte og indirekte. Direkte virkninger består af kredittab på realkreditporteføljer på grund af negative økonomiske eller finansielle forhold og samtidige negative udviklinger på markedet for beboelsesejendomme. Indirekte virkninger kan hænge sammen med tilpasninger i husholdningernes forbrug eller långivernes nedgearing, hvilket fører til yderligere konsekvenser for realøkonomien og den finansielle stabilitet.
- (4) Som det fremgår af fjerde betragtning til Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici henstilling ESRB/2013/1 <sup>(3)</sup>, er det endelige mål med den makroprudentielle politik at bidrage til at sikre hele det finansielle systems stabilitet, herunder ved at styrke det finansielle systems modstandsdygtighed og mindske opbygningen af systemiske risici, for derved at sikre, at den finansielle sektor yder et holdbart bidrag til den økonomiske vækst.
- (5) Med henblik herpå kan de makroprudentielle myndigheder anvende en eller flere af de makroprudentielle foranstaltninger, der er fastsat i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU <sup>(4)</sup> og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 <sup>(5)</sup>, og/eller låntagerbaserede makroprudentielle foranstaltninger, der udelukkende er baseret på national lovgivning, afhængigt af risikovurderingen. Selv om kapitalbaserede foranstaltninger primært har til formål at øge det finansielle systems modstandsdygtighed, kan låntagerbaserede foranstaltninger være særligt velegnede til at forhindre yderligere opbygning af systemiske risici i forhold til nye boliglån.
- (6) I 2019 gennemførte Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) en systematisk og fremadrettet vurdering af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren for hele Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS) <sup>(6)</sup>. Denne vurdering gjorde det muligt for ESRB at identificere en række sårbarheder på mellemlangt sigt i flere lande som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, hvilket førte til, at der blev udstedt advarsler til fem lande, herunder Tyskland <sup>(7)</sup>.
- (7) I 2019 var de største sårbarheder, der blev identificeret på markedet for beboelsesejendomme i Tyskland, den betydelige overvurdering af boligpriserne i byområder i forbindelse med den udbredte og hurtige udvikling i boligpriserne og visse tegn på en lempelse af udlånsstandarderne for boliglån, om end i forbindelse med den generelle usikkerhed på grund af betydelige datamangler.
- (8) ESRB har for nylig afsluttet en systematisk og fremadskuende vurdering i hele Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS) af sårbarheder vedrørende beboelsesejendomme. Resultatet af denne vurdering viser, at nogle af landene efter at have modtaget ladespecifikke advarsler i september 2019 har truffet yderligere foranstaltninger for at afhjælpe de dermed forbundne sårbarheder. ESRB's vurdering viser også, at stigninger i boligpriserne er blevet mere bredt funderede i både by- og landområder. I betragtning af de stigende sårbarheder blev de foranstaltninger, som nogle af landene havde truffet, ifølge ESRB's vurdering imidlertid ikke anset for at være tilstrækkelige.
- (9) Udbruddet af covid-19-pandemien i 2020 og den dermed forbundne krise har ikke ført til en konjunkturedgang på boligmarkederne. Efter en periode med gradvis vækst og midt i det lave renteniveau er væksten i reale boligpriser og udlån snarere tiltaget yderligere i flere lande og har stort set overhalet væksten i husholdningernes indkomst. For at afbøde virkningerne af pandemien og den deraf følgende økonomiske usikkerhed er der gennemført forskellige foranstaltninger og politikker, såsom moratorier og offentlige garantier. I denne brede politiske kontekst er tidligere planlagte makroprudentielle foranstaltninger midlertidigt blevet lempet, eller deres aktivitet er i nogle lande blevet forsinket. Den aktuelt observerede forbedring af den økonomiske situation gør det muligt at tilpasse den makroprudentielle politik i de lande, hvor der fortsat opbygges sårbarheder i forbindelse med beboelsesejendomme.

<sup>(3)</sup> Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici henstilling ESRB/2013/1 af 4. april 2013 om delmål og instrumenter for den makroprudentielle politik (EUT C 170 af 15.6.2013, s. 1).

<sup>(4)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013 om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 338).

<sup>(5)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 1).

<sup>(6)</sup> Jf. »Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries«, ESRB, september 2019, som findes på ESRB's websted [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici advarsel ESRB/2019/11 af 27. juni 2019 om sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Tyskland (EUT C 366 af 30.10.2019, s. 45).

- (10) For så vidt angår Tyskland, har denne nylige vurdering vist, at ingen af dem på trods af etableringen af en retlig ramme for låntagerbaserede instrumenter i 2017 bestående af et begrænset sæt foranstaltninger (et loft for belåningsgraden og et amortiseringskrav) blev aktiveret for at imødegå akkumuleringen af sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren. ESRB noterer, at kravene til aktivering af eksisterende låntagerbaserede foranstaltninger ikke var opfyldt under den nuværende retlige ramme.
- (11) ESRB's vurdering viser også, at stigninger i boligpriserne er blevet mere bredt funderede i både by- og landområder. Derfor tyder de foreliggende skøn på en høj og stigende overvurdering af boligpriserne i Tyskland. En omfattende analyse af sårbarheder hæmmes i øjeblikket af manglen på detaljerede data om udlånsstandarder for boliglån, selvom der er truffet foranstaltninger til at indsamle data fra 2023, da den nationale forordning om dataindsamling vedrørende boliglån trådte i kraft i 2021. For den seneste periode giver de tilgængelige oplysninger blandede oplysninger om udviklingen i udlånsstandarderne for boliglån. Mens resultaterne af undersøgelsen af bankernes udlån i euroområdet tyder på, at kreditvilkårene for boligkøb blev strammet yderligere i løbet af 2020, tyder en alternativ datakilde for den private sektor<sup>(8)</sup> på, at andelen af låneansøgninger med høj belåningsgrad steg yderligere i 2020. En anden alternativ datakilde fra den private sektor, som de tyske myndigheder råder over, og som indeholder faktiske transaktioner og udgør en del af det samlede marked, bekræfter, at belåningsgraden er steget noget i løbet af det seneste årti. Desuden er belåningsgraden i overensstemmelse med undersøgelsen af bankernes udlån aftaget i kølvandet på krisen. Dataene viser også, at gældsserviceringsgraden og løbetiden faldt i første halvdel af 2010'erne og steg igen i den anden halvdel. På den anden side er gæld i forhold til indkomst steget støt siden 2009.
- (12) Efter at have lempet den modcykliske kapitalbuffer som reaktion på covid-19-krisen gjorde Tyskland desuden ikke yderligere brug af kapitalbaserede foranstaltninger til at imødegå de eksisterende sårbarheder i beboelsesejendomssektoren og fremme finansiell stabilitet.
- (13) I lyset af denne seneste udvikling, navnlig i lyset af beviserne for overvurdering af boligpriserne, konkluderer ESRB, at låntagerbaserede foranstaltninger bør aktiveres for at imødegå sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Tyskland. De tyske myndigheder bør derfor straks aktivere en juridisk bindende eller, hvis dette ikke er muligt i henhold til tysk ret, en ikke-juridisk bindende grænse for belåningsgraden for at sikre sunde udlånsstandarder mod overvurdering af boligpriserne. Samtidig og som supplement til belåningsgraden vil kapitalbaserede foranstaltninger, såsom aktivering af den modcykliske kapitalbuffer eller sektorspecifikke systemiske risikobuffer, øge modstandsdygtigheden i den tyske banksektor over for de sårbarheder, der muligvis allerede er opstået i forbindelse med beboelsesejendomme, i betragtning af den fremherskende overvurdering af boligpriserne og usikkerheden om udlånsstandarderne for realkreditlån, der er ydet i de seneste år. Desuden kan en passende kombination af juridisk bindende eller, hvis dette ikke er muligt i henhold til tysk ret, ikke-juridisk bindende indkomstrelaterede instrumenter øge effektiviteten af grænsen for belåningsgraden til imødegåelse af sårbarheder i forbindelse med finansieringen af beboelsesejendomme. Den tyske retlige ramme for låntagerbaserede foranstaltninger bør derfor suppleres med indtægtsbaserede instrumenter og tilpasses i overensstemmelse hermed, således at det bliver muligt at aktivere låntagerbaserede foranstaltninger hurtigere og således undgå, at der opstår sårbarheder —

VEDTAGET DENNE HENSTILLING:

#### AFSNIT 1

### HENSTILLINGER

#### Henstilling A – Begrænsning af belåningsgraden

Det henstilles, at de relevante myndigheder indfører en juridisk bindende grænse for belåningsgraden for at afbøde sårbarheder i beboelsesejendomssektoren i Tyskland som en risikokilde for den finansielle stabilitet, hvilket kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien. Hvis dette ikke er muligt i henhold til tysk ret, henstilles det, at de relevante myndigheder aktiverer en ikke-juridisk bindende grænse gældende for belåningsgraden for at opfylde de mål, der er fastsat deri.

<sup>(8)</sup> Oplysninger fra en lånemæglerplatform, som dog måske ikke er fuldt ud repræsentative for det tyske realkreditmarked.

**Henstilling B – Aktivering af kapitalbaserede foranstaltninger**

Det henstilles, at de relevante myndigheder iværksætter passende kapitalbaserede foranstaltninger for at sikre modstandsdygtigheden hos kreditinstitutter, der er godkendt i Tyskland, og for at supplere den grænse, der gælder for belåningsgraden, jf. henstilling A, med henblik på at afbøde sårbarheder i beboelsesejendomssektoren i Tyskland som en risikokilde for den finansielle stabilitet.

**Henstilling C – Retlig ramme for låntagerbaserede foranstaltninger med hensyn til beboelsesejendomssektoren**

Det henstilles, at de relevante myndigheder sikrer, at den eksisterende retlige ramme for låntagerbaserede foranstaltninger som minimum omfatter følgende juridisk bindende låntagerbaserede foranstaltninger:

- a) grænser, der gælder for gæld i forhold til indkomst og grænser, der gælder for gældsserviceringsgraden
- b) grænser, der gælder for belåningsgraden
- c) grænser, der gælder for løbetid, og
- d) amortiseringskrav.

**Henstilling D – Overvågning af sårbarheder og aktivering af indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger**

1. Det henstilles, at de relevante myndigheder nøje overvåger sårbarheder i forbindelse med husholdningernes gældsætning, overvurdering af boligpriser og udlånsstandarder for nye realkreditlån på mellemlangt sigt.
2. Det henstilles, at de relevante myndigheder i henhold til resultaterne af den overvågning, der gennemføres i henhold til delhenstilling D, stk. 1, og for at forhindre en overdreven akkumulering af kreditrisiko aktiverer juridisk bindende indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger såsom grænser for gæld i forhold til indkomst eller gældsserviceringsgraden. Hvis dette ikke er muligt i henhold til tysk ret, henstilles det, at de relevante myndigheder aktiverer ikke-juridisk bindende indkomstrelaterede foranstaltninger for at imødegå de mål, der er fastsat deri.

## AFSNIT 2

## GENNEMFØRELSE

**1. Definitioner**

1. I denne henstilling gælder følgende definitioner:

- a) »amortiseringskrav«: foranstaltninger i forbindelse med lånets tilbagebetaling.
- b) »belåningsgrad«: summen af alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, i forhold til værdien af ejendommen på tidspunktet for kreditoptagelse
- c) »gæld i forhold til indkomst«: låntagers samlede gæld på tidspunktet for kreditoptagelse i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- d) »gældsservicering«: de samlede renter og afdrag på en låntagers samlede gæld i løbet af en given periode
- e) »gældsserviceringsgrad«: den samlede årlige gældsservicering i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- f) »kapitalbaseret foranstaltning«: kapitalgrundlagskrav, der pålægges et kreditinstitut for at forebygge og/eller begrænse systemiske risici som defineret i artikel 2, litra c), i forordning (EU) nr. 1092/2010, herunder i henhold til artikel 124, 164 eller 458 i forordning (EU) nr. 575/2013 eller afsnit VII, kapitel 4, i direktiv 2013/36/EU, såsom den modcykliske kapitalbuffer eller den sektorspecifikke systemiske buffer

- g) »kreditinstitut«: et kreditinstitut som defineret i artikel 4, stk. 1, nr. 1), i forordning (EU) nr. 575/2013
- h) »løbetid«: varigheden af aftalen om lån mod pant i fast ejendom til beboelse udtrykt i år på tidspunktet for kreditoptagelse
- i) »låntagerbaseret foranstaltning«: de makroprudentielle foranstaltninger, der er rettet mod låntagere, herunder begrænsning af belåningsgrad, gæld i forhold til indkomst, gældsserviceringsgrad og afskrivningskrav
- j) »relevant myndighed«: de myndigheder, der har til opgave at ændre de retlige rammer for låntagerbaserede foranstaltninger, aktivering af låntagerbaserede foranstaltninger, overvågning af systemiske risici eller aktivering af kapitalbaserede foranstaltninger i Tyskland.

## 2. Kriterier for gennemførelse

1. Følgende kriterier gælder for gennemførelsen af denne henstilling:

- a) Der bør tages behørigt hensyn til proportionalitetsprincippet under hensyntagen til formålet med og indholdet af henstilling A, henstilling B, henstilling C og henstilling D.
- b) I forbindelse med aktiveringen af låntagerbaserede eller kapitalbaserede foranstaltninger i henhold til henstilling A, henstilling B og henstilling D bør der ved kalibreringen og indfasningen af disse tages hensyn til Tysklands position i de økonomiske og finansielle cyklusser samt eventuelle konsekvenser for de dermed forbundne omkostninger og fordele.
- c) De specifikke kriterier for gennemførelse af denne henstilling fremgår af bilaget.

2. Adressaterne anmodes om at aflægge rapport til Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB om de foranstaltninger, som de har truffet på baggrund af denne henstilling, eller i givet fald at begrunde undladelsen af at gennemføre foranstaltninger. Rapporterne bør som minimum indeholde:

- a) oplysninger om indhold og tidsfrister for de trufne foranstaltninger
- b) en vurdering af sårbarhederne i forbindelse med husholdningernes gældsætning og udlånsstandarderne for nye realkreditlån, herunder fordelingen af nye realkreditlån efter deres belåningsgrad, gæld i forhold til indkomst og gældsserviceringsgrad, løbetider og afskrivningsprofil, hvor de relevante forhold beregnes i overensstemmelse med bilag IV til Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ESRB/2016/14 <sup>(\*)</sup>, sammen med de trufne foranstaltningers funktion under hensyn til målene i denne henstilling
- c) en detaljeret begrundelse for undladelsen af at træffe foranstaltninger eller fravigelse fra denne henstilling, herunder forsinkelser.

## 3. Tidsfrister for opfølgning

I henhold til artikel 17, stk. 1, i forordning (EU) nr. 1092/2010 skal adressaterne meddele Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB hvilke handlinger, de har foretaget som svar på denne henstilling, eller begrunde eventuel manglende handling. Adressaterne skal fremsende disse oplysninger i overensstemmelse med følgende tidsfrister:

### 1. Henstilling A

Adressaterne for henstilling A anmodes om senest den 30. juni 2023 og senest den 30. juni 2025 at forelægge Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB en rapport om eventuelle foranstaltninger, der er truffet med hensyn til pålæggelse af en grænse for belåningsgraden for derved at afbøde sårbarhederne i beboelsesejendomssektoren i Tyskland som en risikokilde for finansiel stabilitet. Hvis mere end én myndighed har ansvar for at træffe foranstaltninger for at imødegå de identificerede sårbarheder, bør der forelægges én fælles rapport.

### 2. Henstilling B

Adressaterne for henstilling B anmodes om senest den 30. juni 2023 og senest den 30. juni 2025 at forelægge Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB en rapport om eventuelle foranstaltninger, der er truffet med hensyn til implementering af kapitalbaserede foranstaltninger. Hvis mere end én myndighed har ansvar for at træffe foranstaltninger for at imødegå de identificerede sårbarheder, bør der forelægges én fælles rapport.

<sup>(\*)</sup> Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ECB/2016/14 af 31. oktober 2016 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (EUT C 31 af 31.1.2017, s. 1).

### 3. Henstilling C

Adressaterne for henstilling C anmodes om senest den 30. juni 2025 at forelægge Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB en endelig rapport om implementeringen af henstilling C, herunder præcisering af den myndighed eller de myndigheder, der er ansvarlige for beslutningen om at aktivere og implementere de låntagerbaserede foranstaltninger, der er fastsat i henstillingen. Hvis mere end én myndighed har ansvar for at træffe foranstaltninger for at imødegå de identificerede sårbarheder, bør der forelægges én fælles rapport.

### 4. Henstilling D

Adressaterne for henstilling D anmodes om senest den 30. juni 2023 og senest den 30. juni 2025 at forelægge Europa-Parlamentet, Rådet, Kommissionen og ESRB en rapport om overvågning af sårbarheder i forbindelse med husholdningernes gældsætning, overvurdering af boligpriser og udlånsstandarder for nye realkreditlån på mellemlangt sigt og de foranstaltninger, der er truffet for at imødegå disse sårbarheder. Hvis mere end én myndighed har ansvar for at træffe foranstaltninger for at imødegå de identificerede sårbarheder, bør der forelægges én fælles rapport.

## 4. Overvågning og vurdering

### 1. ESRB's sekretariat:

- a) bistår adressaterne ved at fremme en koordineret rapportering, udarbejde relevante skemaer og, om nødvendigt, ved at give en detaljeret beskrivelse af procedurerne og tidsfristerne for opfølgning,
- b) kontrollerer adressaternes opfølgning, bistår dem på anmodning og aflægger rapport om opfølgningen til Det Almindelige Råd

### 2. Det Almindelige Råd vurderer de foranstaltninger og begrundelser, som adressaterne har meddelt, og træffer, alt efter omstændighederne, afgørelse med hensyn til, om denne henstilling ikke er blevet fulgt, og om en adressat ikke har givet en tilfredsstillende begrundelse for at have undladt at gennemføre foranstaltninger.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 2. december 2021.

*Leder af ESRB's sekretariat,  
på vegne af ESRB's Almindelige Råd*  
Francesco MAZZAFERRO

## BILAG

**PRÆCISERING AF DE OVERHOLDELSKRITEIER, DER GÆLDER FOR HENSTILLINGEN****Henstilling A – Begrænsning af belåningsgraden**

Følgende overholdelseskriterier gælder for henstilling A:

1. Når adressaterne aktiverer en grænse, der gælder for belåningsgraden, bør de søge at forhindre en væsentlig eller stigende andel af nye realkreditlån med sikkerhed i beboelsesejendomme, som kan føre til kredittab i tilfælde af misligholdelse kombineret med et fald i boligpriserne som følge af ugunstige økonomiske eller finansielle forhold, en stigning i omkostningerne ved gældsserviceringen eller en negativ udvikling på markedet for beboelsesejendomme
2. Adressaterne bør anvende en eller flere låntagerbaserede foranstaltninger til at sikre effektiviteten ved de etablerede foranstaltninger og for at minimere potentialet for deres omgåelse eller utilsigtede konsekvenser, der kan reducere foranstaltningernes effektivitet og eventuelt på andre måder skabe risici, særligt ved at sikre, at de låntagerbaserede foranstaltninger gælder for lån, der ydes til alle typer låntagere, til fysiske personer samt låntagere og, for så vidt det findes nødvendigt, alle øvrige typer långivere.
3. Forud for aktiveringen af en grænse for belåningsgraden bør der foretages en vurdering af Tysklands position i de økonomiske og finansielle cyklusser med henblik på at fastsætte den passende kalibrering og indfasning af sådanne foranstaltninger.
4. Efter aktiveringen af en grænse for belåningsgraden kan en yderligere stramning heraf eller aktiveringen af yderligere låntagerbaserede foranstaltninger være nødvendig for at imødegå de sårbarheder, der er identificeret i Tyskland. Dette afhænger af valget af de aktiverede foranstaltninger, den første kalibrering af de aktiverede foranstaltninger og resultaterne af vurderingen af sårbarheder.
5. Ved aktiveringen eller kalibreringen af en grænse for belåningsgraden bør adressaterne tage højde for alle lån, der i sidste ende skal serviceres af husholdningerne fra deres indkomst, uanset lånenes form.

**Henstilling B – Aktivering af kapitalbaserede foranstaltninger**

Følgende overholdelseskriterier gælder for henstilling B:

1. Ved aktiveringen af kapitalbaserede foranstaltninger bør adressaterne søge at sikre modstandsdygtigheden hos kreditinstitutter, der er godkendt i Tyskland, over for den eventuelle indtræden af systemiske risici i forbindelse med beboelsesejendomme, som kan føre til direkte og indirekte kredittab, der hidrører fra realkreditlån eller opstår som følge af husholdningernes faldende forbrug af boliglån.
2. Forud for aktiveringen af kapitalbaserede foranstaltninger bør der foretages en vurdering af Tysklands position i de økonomiske og finansielle cyklusser med henblik på at afgøre, om det er hensigtsmæssigt at aktivere sådanne foranstaltninger.
3. Efter aktiveringen af de kapitalbaserede foranstaltninger kan en yderligere stramning deraf eller aktiveringen af yderligere makroprudentielle foranstaltninger være nødvendig for at imødegå de sårbarheder, der er identificeret i Tyskland. Dette afhænger af valget af de aktiverede kapitalbaserede foranstaltninger, den første kalibrering af de aktiverede foranstaltninger og resultaterne af vurderingen af sårbarheder.

**Henstilling C – Retlig ramme for låntagerbaserede foranstaltninger med hensyn til beboelsesejendomssektoren**

Følgende overholdelseskriterier gælder for henstilling C:

1. Det bør med de tyske retlige rammer for låntagerbaserede foranstaltninger sikres, at:
  - a) de grænser, der gælder for gæld i forhold til indkomst og gældsserviceringsgraden samt løbetider gælder for lån, der ydes til alle typer låntagere og af alle typer långivere, for at undgå enhver omgåelse af grænserne, således at disse grænser primært bør anvendes på fysiske personer som låntagere, men også på alle øvrige typer låntagere, hvis finansieringsstrukturen indebærer en sådan udvidelse for at undgå omgåelse af grænserne

b) de nationale myndigheder i Tyskland, der har til opgave at anvende de låntagerbaserede foranstaltninger, kan aktivere juridisk bindende låntagerbaserede foranstaltninger på en effektiv og forebyggende måde og har den nødvendige fleksibilitet med henblik på at udarbejde disse foranstaltninger på grundlag af de identificerede sårbarheder.

2. Ændringerne i de tyske retlige rammer for låntagerbaserede foranstaltninger bør senest gælde fra 1. juni 2024.

#### **Henstilling D – Overvågning af sårbarheder og aktivering af indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger**

Følgende overholdelseskriterier gælder for delhenstilling D, stk. 1:

Når adressaterne overvåger sårbarheder i forbindelse med husholdningernes gældsætning, overvurdering af boligpriser og udlånsstandarder for nye realkreditlån på mellemlangt sigt, bør de overvåge andelen af låntagere, der optager nye realkreditlån, som de risikerer ikke at kunne tilbagebetale eller afdrage regelmæssigt uden i væsentlig grad at reducere deres forbrug som følge af ugunstige økonomiske eller finansielle forhold, en stigning i omkostningerne ved gældsserviceringen eller en negativ udvikling på markedet for beboelsesejendomme.

Følgende overholdelseskriterier gælder for delhenstilling D, stk. 2:

1. Når adressaterne aktiverer indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger, bør de søge at forhindre, at en væsentlig eller stigende andel af låntagere optager nye realkreditlån, som de risikerer ikke at kunne tilbagebetale eller gældsservicere regelmæssigt uden i væsentlig grad at reducere deres forbrug som følge af ugunstige økonomiske eller finansielle forhold, en stigning i omkostningerne ved at betale renter og afdrag på deres gæld eller en negativ udvikling på markedet for beboelsesejendomme.
2. Adressaterne bør anvende en eller flere låntagerbaserede foranstaltninger til at sikre effektiviteten ved de etablerede foranstaltninger og for at minimere potentialet for deres omgåelse eller utilsigtede konsekvenser, der kan reducere foranstaltningernes effektivitet og eventuelt på andre måder skabe risici, særligt ved at sikre, at de låntagerbaserede foranstaltninger gælder for lån, der ydes til alle typer låntagere, til fysiske personer samt låntagere og, for så vidt det findes nødvendigt, alle øvrige typer långivere.
3. Forud for aktiveringen af de indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger bør der foretages en vurdering af Tysklands position i de økonomiske og finansielle cyklusser med henblik på at fastsætte en passende kalibrering og indfasning af sådanne foranstaltninger.
4. Efter aktiveringen af de indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger kan en yderligere stramning deraf eller aktiveringen af yderligere låntagerbaserede foranstaltninger være nødvendig for at imødegå de sårbarheder, der er identificeret i Tyskland. Dette afhænger af valget af de aktiverede foranstaltninger, den første kalibrering af de aktiverede foranstaltninger og resultaterne af vurderingen af sårbarheder.
5. Ved aktiveringen eller kalibreringen af indkomstrelaterede låntagerbaserede foranstaltninger bør adressaterne tage højde for alle lån, der i sidste ende skal serviceres af husholdningerne fra deres indkomst, uanset lånenes form.