Den Europæiske Unions
Tidende

DA
L-udgaven

2026/849

23.7.2026

KOMMISSIONENS DELEGEREDE FORORDNING (EU) 2026/849

af 16. april 2026

om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 for så vidt angår reguleringsmæssige tekniske standarder til præcisering af, hvad der udgør en tilsvarende juridisk mekanisme, der sikrer, at en beboelsesejendom, der er under opførelse, færdiggøres inden for en rimelig frist

(EØS-relevant tekst)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til 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 ([1]), særlig artikel 124, stk. 14, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) For at sikre, at den ejendom, der er under opførelse, jf. artikel 124, stk. 3, litra a), nr. iii), i forordning (EU) nr. 575/2013, færdiggøres inden for en rimelig frist, bør den juridiske mekanisme, der er omhandlet i nævnte forordnings artikel 124, stk. 3, litra a), nr. iii), nr. 2), omfatte en udbyder af kreditrisikoafdækning, der er i stand til at handle inden for en rimelig tidsfrist og har tilstrækkelig kreditværdighed.

(2) Kreditinstitutter og forsikringsselskaber, der er godkendt i Unionen, er underlagt solide tilsynsmæssige krav. De har derfor de bedste forudsætninger for at fungere som udbydere af kreditrisikoafdækning.

(3) For at sikre, at den juridiske mekanisme, der er omhandlet i artikel 124, stk. 3, litra a), nr. iii), nr. 2), i forordning (EU) nr. 575/2013, svarer til de ordninger, der er omhandlet i nævnte artikel, bør den udgøre en del af den nationale lovgivning, der finder anvendelse på opførelsen af beboelsesejendommen.

(4) Hvis kreditrisikoafdækningen ydes af den enhed, der drager fordel af samme kreditrisikoafdækning, ville der ikke være nogen risikoreduktion, da den pågældende enhed både ville drage fordel af garantien og samtidig være ansvarlig herfor. Hvis både det långivende institut og udbyderen af kreditrisikoafdækning tilhører samme koncern, bør behandlingen derfor ikke finde anvendelse på konsolideret niveau. I stedet bør anerkendelsen af risikoreducerende fordele som følge af færdiggørelsesgarantien, navnlig behandlingen af ejendommen som færdiggjort, begrænses til beregningen af kapitalgrundlagskravene på det enkelte instituts niveau.

(5) Da sameksistensen af flere udbydere af kreditrisikoafdækning kan hindre koordinering af færdiggørelsen af hele ejendommen, er det nødvendigt enten at stille krav om, at færdiggørelsesgarantierne for alle boligenheder i den beboelsesejendom, der er under opførelse, stilles af den samme enhed, eller at flere udbydere af kreditrisikoafdækning hæfter solidarisk for en enkelt garanti.

(6) For at opretholde færdiggørelsesgarantiens effektivitet og sikre, at udbyderen af kreditrisikoafdækning fortsat forpligter sig til rettidig færdiggørelse af beboelsesejendommen, bør udbyderen af kreditrisikoafdækning ikke have mulighed for hverken at øge de reelle omkostninger ved kreditrisikoafdækningen eller ensidigt at begrænse varigheden af denne kreditrisikoafdækning eller annullere denne kreditrisikoafdækning eller på anden måde frigøre sig fra sine forpligtelser, bortset fra tilfælde relateret til uventede og uundgåelige hændelser, der er dækket af en anden forsikring eller garanti.

([1]) EUT L 176 af 27.6.2013, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) En færdiggørelsesgaranti kan omdannes til en tilbagebetalingsgaranti, hvilket kan have til følge, at låntageren modtager finansiel kompensation fra udbyderen af kreditrisikoafdækning. For at undgå, at låntageren frit kan disponere over en sådan kompensation, bør vedkommende være forpligtet til at overføre en sådan kompensation til det långivende institut for at tilbagebetale det lån, der er sikret ved pant i den ufærdige ejendom.

(8) Nærværende forordning er baseret på det udkast til reguleringsmæssige tekniske standarder, som Den Europæiske Banktilsynsmyndighed har forelagt for Kommissionen.

(9) Den Europæiske Banktilsynsmyndighed har gennemført åbne offentlige høringer om det udkast til reguleringsmæssige tekniske standarder, som denne forordning er baseret på, analyseret de potentielle omkostninger og fordele herved samt anmodet om rådgivning fra interessentgruppen for banker, som er nedsat i henhold til artikel 37 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1093/2010 ([2]) —

VEDTAGET DENNE FORORDNING:

Artikel 1

Tilsvarende juridisk mekanisme

1. En juridisk mekanisme, der sikrer, at den ejendom, der er under opførelse, færdiggøres inden for en rimelig frist, jf. artikel 124, stk. 3, litra a), nr. iii), nr. 2, i forordning (EU) nr. 575/2013, skal opfylde de betingelser, der er fastsat i stk. 2-13.

2. Færdiggørelsesgarantien skal være påkrævet i henhold til lovgivningen i den medlemsstat, hvor beboelsesejendommen er under opførelse.

3. Ved den juridiske mekanisme kræves og sikres håndhævelsen af en færdiggørelsesgaranti, der gælder indtil opførelsen af beboelsesejendommen er afsluttet og skriftligt dokumenteret.

4. Den færdiggørelsesgaranti, der er omhandlet i stk. 2, tilbydes af en udbyder af kreditrisikoafdækning, som enten er et kreditinstitut, jf. artikel 4, stk. 1, nr. 3), i forordning (EU) nr. 575/2013 eller et forsikringsselskab, jf. nævnte forordnings artikel 4, stk. 1, nr. 5).

5. Hvis udbyderen af kreditrisikoafdækning og det långivende institut tilhører samme koncern, betragtes færdiggørelsesgarantien ikke som en tilsvarende juridisk mekanisme på konsolideret niveau for en koncern, som både det långivende institut og udbyderen af kreditrisikoafdækning tilhører.

6. Den risikovægt, der finder anvendelse på en direkte usikret eksponering mod udbyderen af kreditrisikoafdækning, overstiger ikke 30 % af en sådan eksponering i henhold til artikel 120-122 i forordning (EU) nr. 575/2013.

7. Omfanget af den færdiggørelsesgaranti, der er omhandlet i stk. 2, er klart fastsat i den kontraktmæssige dokumentation mellem det långivende institut, udbyderen af kreditrisikoafdækning og låntageren.

8. Færdiggørelsesgarantien som omhandlet i stk. 2, er gyldig indtil færdiggørelsen af den beboelsesejendom, der er under opførelse.

9. Hvis der er flere boligenheder i en given beboelsesejendom under opførelse, er alle boligenheder dækket af en enkelt færdiggørelsesgaranti, enten fra en enkelt udbyder af kreditrisikoafdækning eller fra flere udbydere af kreditrisikoafdækning, der hæfter solidarisk for denne enkelte færdiggørelsesgaranti.

([2]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. I henhold til færdiggørelsesgarantien aktiveres udbyderen af kreditrisikoafdæknings forpligtelse rettidigt uden betingelser, der begrænser aktiveringen af færdiggørelsesgarantien. Låntagerens misligholdelse er ikke til hinder for aktivering af færdiggørelsesgarantien.

11. Færdiggørelsesgarantien indeholder ingen klausul, der gør det muligt for udbyderen af kreditrisikoafdækning – af andre årsager end dem, der er under låntagerens direkte kontrol, herunder en øget risiko for, at ejendomsudvikleren ikke færdiggør den ejendom, der er under opførelse – at foretage sig et af følgende:

a) øge de reelle omkostninger ved færdiggørelsesgarantien

b) annullere færdiggørelsesgarantien

c) ensidigt reducere beløbet for eller varigheden af færdiggørelsesgarantien

d) fritage udbyderen af kreditrisikoafdækningen:

   i) fra forpligtelsen til at færdiggøre den ejendom, der er under opførelse, inden for en rimelig tidsfrist som fastsat i stk. 12, litra a)

   ii) fra den betalingsforpligtelse, der er fastsat i stk. 12, litra b), hvis en færdiggørelsesgaranti omdannes til en tilbagebetalingsgaranti.

Litra d) finder ikke anvendelse i tilfælde af uforudsigelige og uundgåelige hændelser, der er uden for de involverede parters kontrol, forudsat at disse hændelser er dækket af en anden forsikring eller garanti til fordel for udbyderen af kreditrisikoafdækning, det långivende institut eller låntageren.

12. Så snart det ikke længere er sikret, at opførelsen af beboelsesejendommen vil blive færdiggjort inden for en rimelig frist, er udbyderen af kreditrisikoafdækning forpligtet til:

a) uden unødig forsinkelse og uden begrænsning eller loft at finansiere alle resterende byggeomkostninger til færdiggørelsen af opførelsen af beboelsesejendommen, herunder potentielle budgetoverskridelser

b) uden unødig forsinkelse at betale det långivende institut direkte eller gennem låntageren et beløb, der mindst svarer til det beløb, som låntageren stadig skylder det långivende institut i forbindelse med den ufærdige beboelsesejendom, hvis en færdiggørelsesgaranti omdannes til en tilbagebetalingsgaranti som fastsat i artikel 2.

13. Låntageren og det långivende institut har i alle relevante medlemsstater en juridisk ret, der kan håndhæves over for udbyderen af kreditrisikoafdækning, til at opfylde de forpligtelser, der er omhandlet i stk. 12, litra a) eller b).

Artikel 2

Konvertering af en færdiggørelsesgaranti til en tilbagebetalingsgaranti

En færdiggørelsesgaranti kan kun konverteres til en tilbagebetalingsgaranti, hvis alle følgende betingelser er opfyldt:

a) Det beløb, der er omhandlet i artikel 1, stk. 12, litra b), omgående forfalder retligt.

b) Hvis udbyderen af kreditrisikoafdækning betaler det beløb, der er omhandlet i artikel 1, stk. 12, litra b), gennem låntageren, er låntageren retligt forpligtet til at tilbagebetale det modtagne beløb til det långivende institut, straks efter at vedkommende har modtaget det pågældende beløb fra udbyderen af kreditrisikoafdækning.

c) Efter aktiveringen af tilbagebetalingsgarantien kan der ikke trækkes yderligere beløb på den eksponering, der er sikret ved pant i den ufærdige ejendom, medmindre der er indført en ny tilsvarende juridisk mekanisme, der opfylder alle betingelserne fastsat i artikel 1, før sådanne træk er mulige.

Artikel 3

Ikrafttræden

Denne forordning træder i kraft på tyvendedagen efter offentliggørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende*.

Denne forordning er bindende i alle enkeltheder og gælder umiddelbart i hver medlemsstat.

Udfærdiget i Bruxelles, den 16. april 2026.

På Kommissionens vegne
Ursula VON DER LEYEN
Formand