Επίσημη Εφημερίδα
της Ευρωπαϊκής Ένωσης

EL
Σειρά L

2026/849

23.7.2026

ΚΑΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) 2026/849 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 16ης Απριλίου 2026

για τη συμπλήρωση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για να αποσαφηνιστεί τι συνιστά ισοδύναμο νομικό μηχανισμό που διασφαλίζει την ολοκλήρωση του υπό κατασκευή ακινήτου κατοικίας εντός εύλογου χρονικού διαστήματος

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 ([1]), και ιδίως το άρθρο 124 παράγραφος 14,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

(1) Για να διασφαλιστεί ότι το υπό κατασκευή ακίνητο, όπως αναφέρεται στο άρθρο 124 παράγραφος 3 στοιχείο α) σημείο iii) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, θα ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, ο νομικός μηχανισμός που αναφέρεται στο άρθρο 124 παράγραφος 3 στοιχείο α) σημείο iii) 2) του εν λόγω κανονισμού θα πρέπει να προβλέπει πάροχο προστασίας που μπορεί να ενεργεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και έχει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

(2) Τα πιστωτικά ιδρύματα και οι ασφαλιστικές επιχειρήσεις που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας στην Ένωση υπόκεινται σε αυστηρές απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας. Για τον λόγο αυτό, είναι τα πλέον κατάλληλα να ενεργούν ως πάροχοι προστασίας.

(3) Για να διασφαλιστεί ότι ο νομικός μηχανισμός που αναφέρεται στο άρθρο 124 παράγραφος 3 στοιχείο α) σημείο iii) 2) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 είναι ισοδύναμος με τις ρυθμίσεις που αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο, θα πρέπει να αποτελεί μέρος της εθνικής νομοθεσίας που εφαρμόζεται στην κατασκευή του ακινήτου κατοικίας.

(4) Όταν η προστασία παρέχεται από την οντότητα που επωφελείται από την ίδια προστασία, δεν θα υπάρχει μείωση του κινδύνου, καθώς η εν λόγω οντότητα ταυτόχρονα θα επωφελείται από την εγγύηση και θα είναι υπόχρεη γι' αυτήν. Ως εκ τούτου, όταν τόσο το δανειοδοτικό ίδρυμα όσο και ο πάροχος προστασίας ανήκουν στον ίδιο όμιλο, η αντιμετώπιση του ακινήτου ως ολοκληρωμένου δεν θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ενοποιημένο επίπεδο. Αντ' αυτού, η αναγνώριση των οφελών μετριασμού του κινδύνου που απορρέουν από την εγγύηση ολοκλήρωσης, και συγκεκριμένα η αντιμετώπιση του ακινήτου ως ολοκληρωμένου, θα πρέπει να περιορίζεται στον υπολογισμό των απαιτήσεων ιδίων κεφαλαίων σε επίπεδο μεμονωμένου ιδρύματος.

(5) Δεδομένου ότι η συνύπαρξη πολλών παρόχων προστασίας μπορεί να παρεμποδίσει τον συντονισμό για την ολοκλήρωση όλου του ακινήτου, είναι αναγκαίο να απαιτείται είτε οι εγγυήσεις ολοκλήρωσης για όλες τις οικιστικές μονάδες στο υπό κατασκευή ακίνητο κατοικίας να παρέχονται από την ίδια οντότητα είτε οι πολλαπλοί πάροχοι προστασίας να παρέχουν αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ενιαία εγγύηση.

(6) Για να διατηρηθεί η αποτελεσματικότητα της εγγύησης ολοκλήρωσης και να διασφαλιστεί ότι ο πάροχος προστασίας εξακολουθεί να δεσμεύεται για την έγκαιρη ολοκλήρωση του ακινήτου κατοικίας, δεν θα πρέπει να επιτρέπεται στον πάροχο προστασίας ούτε να αυξήσει το πραγματικό κόστος της προστασίας, ούτε να μειώσει μονομερώς τη διάρκειά της, ούτε να ακυρώσει την εν λόγω προστασία, ούτε να απαλλαγεί με άλλον τρόπο από τις υποχρεώσεις του, εκτός από περιπτώσεις που σχετίζονται με απρόβλεπτα και αναπόφευκτα γεγονότα που καλύπτονται από άλλη ασφάλιση ή εγγύηση.

([1]) ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Η εγγύηση ολοκλήρωσης δύναται να μετατραπεί σε εγγύηση αποπληρωμής, γεγονός που μπορεί να έχει ως συνέπεια ο οφειλέτης να λάβει οικονομική αποζημίωση από τον πάροχο προστασίας. Για να αποφευχθεί το ενδεχόμενο να μπορεί ο οφειλέτης να διαθέσει ελεύθερα την εν λόγω αποζημίωση, θα πρέπει να υποχρεούται να μεταβιβάσει την εν λόγω αποζημίωση στο δανειοδοτικό ίδρυμα, προκειμένου να αποπληρώσει το δάνειο που εξασφαλίζεται με το ημιτελές ακίνητο.

(8) Ο παρών κανονισμός βασίζεται στα σχέδια ρυθμιστικών τεχνικών προτύπων που υπέβαλε η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών στην Επιτροπή.

(9) Η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών διενήργησε ανοικτές δημόσιες διαβουλεύσεις σχετικά με τα σχέδια ρυθμιστικών τεχνικών προτύπων στα οποία βασίζεται ο παρών κανονισμός, ανέλυσε το ενδεχόμενο συναφές κόστος και το όφελος και ζήτησε συμβουλές από την ομάδα τραπεζικών συμφεροντούχων η οποία έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 37 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([2]),

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΟΝ ΠΑΡΟΝΤΑ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ:

Άρθρο 1

Ισοδύναμος νομικός μηχανισμός

1. Ένας νομικός μηχανισμός που διασφαλίζει την ολοκλήρωση του υπό κατασκευή ακινήτου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, όπως αναφέρεται στο άρθρο 124 παράγραφος 3 στοιχείο α) σημείο iii) 2) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, συμμορφώνεται με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στις παραγράφους 2 έως 13.

2. Η εγγύηση ολοκλήρωσης απαιτείται από τη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο κατασκευάζεται το ακίνητο κατοικίας.

3. Ο νομικός μηχανισμός απαιτεί και διασφαλίζει την εκτελεστότητα της εγγύησης ολοκλήρωσης που ισχύει έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του ακινήτου κατοικίας και τεκμηριώνεται εγγράφως.

4. Η εγγύηση ολοκλήρωσης που αναφέρεται στην παράγραφο 2 παρέχεται από πάροχο προστασίας, ο οποίος είναι είτε πιστωτικό ίδρυμα, όπως αναφέρεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 3) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, είτε ασφαλιστική επιχείρηση, όπως αναφέρεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 5) του εν λόγω κανονισμού.

5. Όταν ο πάροχος προστασίας και το δανειοδοτικό ίδρυμα ανήκουν στον ίδιο όμιλο, η εγγύηση ολοκλήρωσης δεν θεωρείται ισοδύναμος νομικός μηχανισμός για το ενοποιημένο επίπεδο οιουδήποτε ομίλου στον οποίο ανήκουν τόσο το δανειοδοτικό ίδρυμα όσο και ο πάροχος προστασίας.

6. Ο συντελεστής στάθμισης κινδύνου που εφαρμόζεται σε άμεσο μη εξασφαλισμένο άνοιγμα έναντι του παρόχου προστασίας δεν υπερβαίνει το 30 % του εν λόγω ανοίγματος σύμφωνα με τα άρθρα 120 έως 122 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

7. Η έκταση της εγγύησης ολοκλήρωσης που αναφέρεται στην παράγραφο 2 καθορίζεται σαφώς στα συμβατικά έγγραφα μεταξύ του δανειοδοτικού ιδρύματος, του παρόχου προστασίας και του οφειλέτη.

8. Η εγγύηση ολοκλήρωσης που αναφέρεται στην παράγραφο 2 ισχύει έως την ολοκλήρωση του υπό κατασκευή ακινήτου κατοικίας.

9. Όταν υπάρχουν περισσότερες οικιστικές μονάδες εντός ενός συγκεκριμένου υπό κατασκευή ακινήτου κατοικίας, όλες οι οικιστικές μονάδες καλύπτονται από ενιαία εγγύηση ολοκλήρωσης, η οποία παρέχεται είτε από έναν και μοναδικό πάροχο προστασίας είτε από πολλαπλούς παρόχους προστασίας που ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για την εν λόγω ενιαία εγγύηση ολοκλήρωσης.

([2]) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/78/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Στο πλαίσιο της εγγύησης ολοκλήρωσης, η υποχρέωση του παρόχου προστασίας ενεργοποιείται εγκαίρως, χωρίς όρους που να περιορίζουν την ενεργοποίησή της. Η αθέτηση των υποχρεώσεων του οφειλέτη δεν εμποδίζει την ενεργοποίηση της εγγύησης ολοκλήρωσης.

11. Η εγγύηση ολοκλήρωσης δεν περιέχει καμία ρήτρα που να επιτρέπει στον πάροχο προστασίας, για λόγους άλλους από εκείνους που τελούν υπό τον άμεσο έλεγχο του οφειλέτη, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του κινδύνου μη ολοκλήρωσης του υπό κατασκευή ακινήτου από την εταιρεία αξιοποίησης ακινήτων, να προβεί σε οποιαδήποτε από τις ακόλουθες ενέργειες:

α) να αυξήσει το πραγματικό κόστος της εγγύησης ολοκλήρωσης·

β) να ακυρώσει την εγγύηση ολοκλήρωσης·

γ) να μειώσει μονομερώς το ποσό ή τη διάρκεια της εγγύησης ολοκλήρωσης·

δ) να απαλλαγεί:

i) από την υποχρέωση έγκαιρης ολοκλήρωσης του υπό κατασκευή ακινήτου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 12 στοιχείο α)·

ii) από την υποχρέωση πληρωμής που ορίζεται στην παράγραφο 12 στοιχείο β), όταν μια εγγύηση ολοκλήρωσης μετατρέπεται σε εγγύηση αποπληρωμής.

Το στοιχείο δ) δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση απρόβλεπτων και αναπόφευκτων γεγονότων που εκφεύγουν του ελέγχου των εμπλεκόμενων μερών, υπό την προϋπόθεση ότι τα εν λόγω γεγονότα καλύπτονται από άλλη ασφάλιση ή εγγύηση προς όφελος του παρόχου προστασίας, του δανειοδοτικού ιδρύματος ή του οφειλέτη.

12. Από τη στιγμή που δεν διασφαλίζεται πλέον ότι η κατασκευή του ακινήτου κατοικίας θα ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, ο πάροχος υποχρεούται:

α) να χρηματοδοτήσει, χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση και χωρίς περιορισμό ή ανώτατο όριο, συμπεριλαμβανομένων πιθανών υπερβάσεων του προϋπολογισμού, όλο το υπόλοιπο κόστος κατασκευής για την ολοκλήρωση της κατασκευής του ακινήτου κατοικίας έως την ολοκλήρωσή του·

β) όταν μια εγγύηση ολοκλήρωσης μετατρέπεται σε εγγύηση αποπληρωμής, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 2, να καταβάλει χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση στο δανειοδοτικό ίδρυμα, απευθείας ή μέσω του οφειλέτη, ποσό τουλάχιστον ίσο με το ποσό που εξακολουθεί να οφείλει ο οφειλέτης στο δανειοδοτικό ίδρυμα σε σχέση με το ημιτελές ακίνητο κατοικίας.

13. Ο οφειλέτης και το δανειοδοτικό ίδρυμα έχουν σε όλα τα σχετικά κράτη μέλη νομικά εκτελεστό δικαίωμα έναντι του παρόχου προστασίας για τις υποχρεώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 12 στοιχείο α) ή β).

Άρθρο 2

Μετατροπή εγγύησης ολοκλήρωσης σε εγγύηση αποπληρωμής

Καμία εγγύηση ολοκλήρωσης δεν μετατρέπεται σε εγγύηση αποπληρωμής εάν δεν πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) το ποσό που αναφέρεται στο άρθρο 1 παράγραφος 12 στοιχείο β) καθίσταται νομικά απαιτητό άμεσα·

β) όταν ο πάροχος προστασίας καταβάλλει το ποσό που αναφέρεται στο άρθρο 1 παράγραφος 12 στοιχείο β) μέσω του οφειλέτη, ο οφειλέτης υποχρεούται εκ του νόμου να επιστρέψει το ληφθέν ποσό στο δανειοδοτικό ίδρυμα αμέσως μόλις λάβει το σχετικό ποσό από τον πάροχο προστασίας·

γ) κανένα πρόσθετο ποσό του ανοίγματος που εξασφαλίζεται από το ημιτελές ακίνητο δεν μπορεί να αναληφθεί μετά την ενεργοποίηση της εγγύησης αποπληρωμής, εκτός εάν τεθεί σε εφαρμογή νέος ισοδύναμος νομικός μηχανισμός που πληροί όλα τα κριτήρια που καθορίζονται στο άρθρο 1 προτού καταστεί δυνατή η εν λόγω ανάληψη.

Άρθρο 3

Έναρξη ισχύος

Ο παρών κανονισμός αρχίζει να ισχύει την εικοστή ημέρα από τη δημοσίευσή του στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*.

Ο παρών κανονισμός είναι δεσμευτικός ως προς όλα τα μέρη του και ισχύει άμεσα σε κάθε κράτος μέλος.

Βρυξέλλες, 16 Απριλίου 2026.

Για την Επιτροπή
Η Πρόεδρος
Ursula VON DER LEYEN