Euroopan unionin
virallinen lehti

FI
L-sarja

2026/849

23.7.2026

KOMISSION DELEGOITU ASETUS (EU) 2026/849,

annettu 16 päivänä huhtikuuta 2026,

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 täydentämisestä vastaavan oikeudellisen mekanismin, jolla varmistetaan, että rakenteilla oleva asuinkiinteistö saadaan valmiiksi kohtuullisessa ajassa, täsmentävillä teknisillä sääntelystandardeilla

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon luottolaitosten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 ([1]) ja erityisesti sen 124 artiklan 14 kohdan,

sekä katsoo seuraavaa:

(1) Jotta varmistetaan, että asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 3 kohdan a alakohdan iii alakohdassa tarkoitettu rakenteilla oleva kiinteistö saadaan valmiiksi kohtuullisessa ajassa, mainitun asetuksen 124 artiklan 3 kohdan a alakohdan iii alakohdan 2 alakohdassa tarkoitetussa oikeudellisessa mekanismissa olisi säädettävä luottosuojan tarjoajasta, joka pystyy toimimaan kohtuullisessa ajassa ja jolla on riittävä luottokelpoisuus.

(2) Unionissa toimiluvan saaneisiin luottolaitoksiin ja vakuutusyrityksiin sovelletaan tiukkoja vakavaraisuusvaatimuksia. Tästä syystä niillä on parhaat edellytykset toimia luottosuojan tarjoajina.

(3) Jotta varmistetaan, että asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 3 kohdan a alakohdan iii alakohdan 2 alakohdassa tarkoitettu oikeudellinen mekanismi vastaa kyseisessä artiklassa tarkoitettuja järjestelyjä, mekanismista olisi säädettävä asuinkiinteistöjen rakentamiseen sovellettavassa kansallisessa lainsäädännössä.

(4) Jos luottosuojan tarjoaa yhteisö, joka itse kuuluu saman luottosuojan piiriin, riskinvähennystä ei tapahdu, koska kyseinen yhteisö samanaikaisesti hyötyy takuusta ja on siitä vastuussa. Sen vuoksi jos luoton myöntävä laitos ja luottosuojan tarjoaja kuuluvat samaan konserniin, kohtelua ei saa soveltaa konsolidoidulla tasolla. Sen sijaan suoritustakuusta johtuvat riskienvähentämisedut, erityisesti kiinteistön kohtelu valmiina, olisi otettava huomioon omien varojen vaatimusten laskennassa vain yksittäisen laitoksen tasolla.

(5) Jos käytetään useaa luottosuojan tarjoajaa rinnakkain, koordinointi voi vaikeutua koko kiinteistön valmistumista ajatellen, joten on tarpeen edellyttää, että joko yksi ja sama taho antaa suoritustakuun kaikkien rakenteilla olevan asuinkiinteistön asuntojen osalta tai että useampi luottosuojan tarjoaja antaa yhdessä ja yhteisvastuullisesti yhden takuun.

(6) Suoritustakuun tuloksellisuuden ylläpitämiseksi ja sen varmistamiseksi, että luottosuojan tarjoaja on sitoutunut siihen, että asuinkiinteistö saadaan valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa, luottosuojan tarjoajan ei tulisi voida nostaa luottosuojan tosiasiallista hintaa, yksipuolisesti lyhentää luottosuojan kestoa, peruuttaa luottosuojaa tai muulla tavoin vapautua velvoitteistaan, paitsi jos on kyse ennakoimattomista ja väistämättömistä tapahtumista, jotka katetaan toisella vakuutuksella tai takuulla.

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

(7) Suoritustakuu voidaan muuttaa takaisinmaksutakuuksi, mikä voi johtaa siihen, että velallinen saa luottosuojan tarjoajalta taloudellisen korvauksen. Jotta velallinen ei voisi vapaasti määrätä tämän korvauksen käytöstä, sillä olisi oltava velvollisuus siirtää korvaus luoton myöntäneelle laitokselle keskeneräisellä kiinteistöllä suojatun lainan takaisin maksua varten.

(8) Tämä asetus perustuu Euroopan pankkiviranomaisen komissiolle toimittamiin teknisten sääntelystandardien luonnoksiin.

(9) Euroopan pankkiviranomainen on järjestänyt avoimet julkiset kuulemiset teknisten sääntelystandardien luonnoksista, joihin tämä asetus perustuu, analysoinut niihin mahdollisesti liittyviä kustannuksia ja hyötyjä sekä pyytänyt neuvoja Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010 ([2]) 37 artiklan mukaisesti perustetulta pankkialan osallisryhmältä,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN ASETUKSEN:

1 artikla

Vastaava oikeudellinen mekanismi

1. Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 3 kohdan a alakohdan iii alakohdan 2 alakohdassa tarkoitetun oikeudellisen mekanismin, jolla varmistetaan, että rakenteilla oleva kiinteistö saadaan valmiiksi kohtuullisessa ajassa, on täytettävä 2–13 kohdassa säädetyt edellytykset.

2. Suoritustakuusta on säädettävä sen jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa asuinkiinteistö rakennetaan.

3. Oikeudellisessa mekanismissa edellytetään, että suoritustakuu on voimassa asuinkiinteistön valmistumiseen asti ja että se on dokumentoitu kirjallisesti, ja siinä varmistetaan suoritustakuun täytäntöönpanokelpoisuus.

4. Edellä 2 kohdassa tarkoitetun suoritustakuun tarjoaa luottosuojan tarjoaja, joka on joko asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 3 alakohdassa tarkoitettu luottolaitos tai kyseisen asetuksen 4 artiklan 1 kohdan 5 alakohdassa tarkoitettu vakuutusyritys.

5. Jos luottosuojan tarjoaja ja luoton myöntävä laitos kuuluvat samaan konserniin, suoritustakuuta ei katsota vastaavaksi oikeudelliseksi mekanismiksi minkään sellaisen konsernin konsolidoidulla tasolla, johon sekä luoton myöntävä laitos että luottosuojan tarjoaja kuuluvat.

6. Luottosuojan tarjoajaan liittyvään suoraan vakuudettomaan vastuuseen sovellettava riskipaino on enintään 30 prosenttia vastaavasta asetuksen (EU) N:o 575/2013 120–122 artiklan mukaisesta vastuusta.

7. Edellä 2 kohdassa tarkoitetun suoritustakuun laajuus esitetään selkeästi luoton myöntävän laitoksen, luottosuojan tarjoajan ja velallisen välisissä sopimusasiakirjoissa.

8. Edellä 2 kohdassa tarkoitettu suoritustakuu on voimassa rakenteilla olevan asuinkiinteistön valmistumiseen asti.

9. Jos rakenteilla olevassa asuinkiinteistössä on useita asuntoja, kaikki asunnot katetaan samalla suoritustakuulla, jonka antaa joko yksi ainoa luottosuojan tarjoaja taikka useampi luottosuojan tarjoaja yhteisvastuullisesti.

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

10. Suoritustakuun nojalla luottosuojan tarjoajan velvoite aktivoidaan oikea-aikaisesti, eikä suoritustakuun aktivointia rajoiteta millään ehdoilla. Velallisen maksulaiminlyönnit eivät estä suoritustakuun aktivointia.

11. Suoritustakuu ei sisällä lauseketta, jonka nojalla luottosuojan tarjoaja voi muista kuin velallisen välittömässä hallinnassa olevista syistä, muun muassa sen vuoksi, että on kasvanut riski, että kiinteistön rakennuttaja ei saa rakenteilla olevaa kiinteistöä valmiiksi, tehdä jonkin seuraavista:

a) nostaa suoritustakuun tosiasiallista hintaa;

b) peruuttaa suoritustakuun;

c) yksipuolisesti vähentää suoritustakuun määrää tai lyhentää sen kestoa;

d) vapauttaa luottosuojan tarjoajan

i) velvoitteesta saattaa rakenteilla oleva kiinteistö ajallaan valmiiksi 12 kohdan a alakohdassa täsmennetyllä tavalla;

ii) 12 kohdan b alakohdassa täsmennetystä maksuvelvoitteesta, jos suoritustakuu muutetaan takaisinmaksutakuuksi.

Edellä olevaa d alakohtaa ei sovelleta ennakoimattomiin ja väistämättömiin tapahtumiin, joihin osapuolet eivät voi vaikuttaa, edellyttäen, että kyseiset tapahtumat katetaan toisella vakuutuksella tai takuulla luottosuojan tarjoajan, luoton myöntävän laitoksen tai velallisen hyväksi.

12. Heti kun asuinkiinteistön valmistumista kohtuullisessa ajassa ei voida enää varmistaa, luottosuojan tarjoajan on

a) ilman aiheetonta viivytystä ja ilman rajoituksia tai ylärajaa, mukaan lukien mahdolliset talousarvion ylitykset, rahoitettava kaikki jäljellä olevat kustannukset, jotka tarvitaan asuinrakennuksen saattamiseksi valmiiksi;

b) jos suoritustakuu muutetaan takaisinmaksutakuuksi 2 artiklan mukaisesti, maksettava luoton myöntäneelle laitokselle ilman aiheetonta viivytystä suoraan tai velallisen välityksellä määrä, joka on vähintään yhtä suuri kuin määrä, jonka velallinen on keskeneräisestä asuinkiinteistöstä vielä velkaa luoton myöntäneelle laitokselle.

13. Velallisella ja luoton myöntäneellä laitoksella on kaikissa asianomaisissa jäsenvaltioissa 12 kohdan a tai b alakohdassa tarkoitettujen velvoitteiden osalta juridisesti täytäntöönpantavissa oleva oikeus luottosuojan tarjoajaan nähden.

2 artikla

Suoritustakuun muuntaminen takaisinmaksutakuuksi

Suoritustakuuta ei saa muuttaa takaisinmaksutakuuksi, paitsi jos seuraavat edellytykset täyttyvät:

a) 1 artiklan 12 kohdan b alakohdassa tarkoitettu määrä tulee lain mukaan välittömästi maksettavaksi;

b) jos luottosuojan tarjoaja maksaa 1 artiklan 12 kohdan b alakohdassa tarkoitetun määrän velallisen kautta, velallisella on lakisääteinen velvollisuus maksaa saatu määrä luoton myöntäneelle laitokselle välittömästi kyseisen määrän luottosuojan tarjoajalta saatuaan;

c) keskeneräisellä kiinteistöllä suojatusta vastuusta ei voida nostaa lisämääriä takaisinmaksutakuun aktivoinnin jälkeen, ellei käyttöön oteta uutta vastaavaa oikeudellista mekanismia, joka täyttää kaikki 1 artiklassa säädetyt kriteeri.

3 artikla

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan kahdentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun se on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*.

Tämä asetus on kaikilta osiltaan velvoittava, ja sitä sovelletaan sellaisenaan kaikissa jäsenvaltioissa.

Tehty Brysselissä 16 päivänä huhtikuuta 2026.

Komission puolesta
Puheenjohtaja
Ursula VON DER LEYEN