2026/849

2026.7.23.

A BIZOTTSÁG (EU) 2026/849 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE

(2026. április 16.)

az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az építés alatt álló lakóingatlan észszerű időn belüli befejezését biztosító egyenértékű jogi mechanizmust meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet ([1]) módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre és különösen annak 124. cikke (14) bekezdésére,

mivel:

(1) Annak biztosítása érdekében, hogy az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (3) bekezdése a) pontjának iii. alpontjában említett, építés alatt álló lakóingatlan észszerű időn belül elkészüljön, az említett rendelet 124. cikke (3) bekezdése a) pontja iii. alpontjának 2. alpontjában említett jogi mechanizmusnak olyan fedezetnyújtóról kell rendelkeznie, amely képes észszerű időn belül eljárni, és amelynek hitelképessége elegendő.

(2) Az Unióban engedélyezett hitelintézetekre és biztosítókra szigorú prudenciális követelmények vonatkoznak. Ezért ők vannak a legjobb helyzetben ahhoz, hogy fedezetnyújtóként járjanak el.

(3) Annak biztosítása érdekében, hogy az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (3) bekezdése a) pontja iii. alpontjának 2. alpontjában említett jogi mechanizmus egyenértékű legyen az említett cikkben rögzített rendelkezésekkel, a mechanizmusnak a lakóingatlanok építésére alkalmazandó nemzeti jog részét kell képeznie.

(4) Ha a védelmet a szervezet önmagának nyújtaná, a kockázat nem csökkenne, mivel a szervezet egyidejűleg részesülne a garanciában, és felelne is érte. Ezért ha a hitelnyújtó intézmény és a fedezetnyújtó egyaránt ugyanahhoz a csoporthoz tartozik, a befejezettként való elismerés nem alkalmazható konszolidált szinten. Ehelyett a teljesítési garanciából eredő kockázatcsökkentési előnyök figyelembevételét – vagyis az ingatlan befejezettként való elismerését – a szavatolótőke-követelményeknek az intézmény egyedi szintjén történő kiszámítására kell korlátozni.

(5) Ha több fedezetnyújtó van, ez akadályozhatja a teljes lakóingatlan befejezésének összehangolását, ezért elő kell írni vagy azt, hogy az építés alatt álló lakóingatlan összes lakóegységére egyetlen szervezet nyújtson teljesítési garanciát vagy azt, hogy több fedezetnyújtó együttesen és egyetemlegesen nyújtson egyetlen garanciát.

(6) A teljesítési garancia hatékonyságának szavatolása, valamint annak biztosítása érdekében, hogy a fedezetnyújtó elkötelezett maradjon a lakóingatlan időben történő befejezése mellett, a fedezetnyújtó számára nem szabad lehetővé tenni sem azt, hogy növelje a védelem tényleges költségét, sem azt, hogy egyoldalúan csökkentse a védelem időtartamát, sem pedig azt, hogy megszüntesse a védelmet, vagy más módon felmentse magát kötelezettségei alól, kivéve a más biztosítással vagy garanciával fedezett, előre nem látható és elkerülhetetlen eseményekkel kapcsolatos esetekben.

([1]) HL L 176., 2013.6.27., 1. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

(7) A teljesítési garancia visszafizetési garanciává alakítható, ami azzal a következménnyel járhat, hogy a kötelezett pénzügyi ellentételezést kap a fedezetnyújtótól. Annak érdekében, hogy a kötelezett ne rendelkezhessen szabadon az ilyen ellentételezéssel, kötelezni kell arra, hogy az ellentételezést utalja át a hitelnyújtó intézménynek, hogy így törlessze a befejezetlen ingatlannal fedezett hitelt.

(8) Ez a rendelet az Európai Bankhatóság által a Bizottsághoz benyújtott szabályozástechnikai standardtervezeteken alapul.

(9) Az Európai Bankhatóság nyilvános konzultációt folytatott az e rendelet alapját képező szabályozástechnikai standardtervezetekről, elemezte az ezzel összefüggésben felmerülő lehetséges költségeket és hasznot, és kikérte az 1093/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ([2]) 37. cikke alapján létrehozott Banki Érdekképviseleti Csoport tanácsát,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

1. cikk

Egyenértékű jogi mechanizmus

(1) A jogi mechanizmusnak, amely az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (3) bekezdése a) pontja iii. alpontjának 2. alpontjában említettek szerint biztosítja, hogy az építés alatt álló lakóingatlan észszerű időn belül elkészüljön, meg kell felelnie a (2)–(13) bekezdésben meghatározott feltételeknek.

(2) A teljesítési garanciát a lakóingatlan építésének helye szerinti tagállam joga írja elő.

(3) A jogi mechanizmus előírja és biztosítja, hogy a teljesítési garancia a lakóingatlan építésének befejezéséig érvényesíthető és alkalmazható legyen, és ezt írásban kell rögzíteni.

(4) A (2) bekezdésben említett teljesítési garanciát olyan fedezetnyújtó nyújtja, amely vagy az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 3. pontjában említett hitelintézet, vagy az említett rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 5. pontjában említett biztosító.

(5) Amennyiben a fedezetnyújtó és a hitelnyújtó intézmény ugyanahhoz a csoporthoz tartozik, a teljesítési garancia nem minősül egyenértékű jogi mechanizmusnak azon csoport konszolidált szintjén, amelyhez a hitelnyújtó intézmény és a fedezetnyújtó tartozik.

(6) A fedezetnyújtóval szembeni közvetlen fedezetlen kitettségre az 575/2013/EU rendelet 120–122. cikke alapján alkalmazandó kockázati súly nem haladja meg az ilyen kitettség 30 %-át.

(7) A (2) bekezdésben említett teljesítési garancia mértékét a hitelnyújtó intézmény, a fedezetnyújtó és a kötelezett közötti szerződéses dokumentáció egyértelműen meghatározza.

(8) A (2) bekezdésben említett teljesítési garancia az építés alatt álló lakóingatlan befejezéséig érvényes.

(9) Amennyiben egy építés alatt álló lakóingatlanon belül több lakóegység van, valamennyi lakóegységre egyetlen teljesítési garancia vonatkozik, amelyet vagy egyetlen fedezetnyújtó, vagy több olyan fedezetnyújtó nyújt, amelyek egyetemlegesen felelősek az adott teljesítési garanciáért.

([2]) Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

(10) A teljesítési garancia keretében a fedezetnyújtó kötelezettsége kellő időben aktiválódik, és ezt semmilyen feltétel nem korlátozhatja. A kötelezett nemteljesítése nem akadályozhatja a teljesítési garancia aktiválását.

(11) A teljesítési garancia nem tartalmaz olyan záradékot, amely lehetővé tenné a fedezetnyújtó számára, hogy a kötelezett által közvetlenül nem befolyásolható okokra hivatkozva – ideértve azt az esetet is, amikor megnő annak a kockázata, hogy az ingatlanfejlesztő nem fogja befejezni az építés alatt álló lakóingatlant – a következők bármelyikét megtegye:

a) növelje a teljesítési garancia tényleges költségét;

b) felmondja a teljesítési garanciát;

c) egyoldalúan csökkentse a teljesítési garancia összegét vagy időtartamát;

d) mentesüljön fedezetnyújtói kötelezettségei alól, azaz:

i. a (12) bekezdés a) pontjában meghatározott, az építés alatt álló lakóingatlan időben történő befejezésére vonatkozó kötelezettség alól;

ii. a (12) bekezdés b) pontjában meghatározott fizetési kötelezettség alól (amennyiben a teljesítési garancia visszafizetési garanciává alakul).

A d) pont nem alkalmazandó az érintett felek által nem befolyásolható, előre nem látható és elkerülhetetlen események esetén, feltéve, hogy ezeket az eseményeket a fedezetnyújtó, a hitelnyújtó intézmény vagy a kötelezett javára szóló más biztosítás vagy garancia fedezi.

(12) Ha bizonytalanná válik, hogy a lakóingatlan építése észszerű időn belül befejeződik, a fedezetnyújtó köteles:

a) indokolatlan késedelem nélkül, korlátozás vagy felső határ nélkül finanszírozni a lakóingatlan építésének befejezéséhez szükséges összes fennmaradó építési költséget, beleértve az esetleges többletköltségeket, egészen addig, amíg a lakóingatlan föl nem épül;

b) amennyiben a teljesítési garancia a 2. cikkben meghatározottak szerint visszafizetési garanciává alakul át, indokolatlan késedelem nélkül kifizetni a hitelnyújtó intézménynek – közvetlenül vagy a kötelezetten keresztül – legalább egy akkora összeget, amely megegyezik azzal az összeggel, amellyel a kötelezett még tartozik a hitelnyújtó intézménynek a befejezetlen lakóingatlannal kapcsolatban.

(13) A kötelezett és a hitelnyújtó intézmény valamennyi érintett tagállamban jogilag kikényszeríthető joggal rendelkezik a fedezetnyújtóval szemben a (12) bekezdés a) vagy b) pontjában rögzített kötelezettségek tekintetében.

2. cikk

A teljesítési garancia visszafizetési garanciává alakítása

A teljesítési garancia csak akkor alakítható át visszafizetési garanciává, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

a) az 1. cikk (12) bekezdésének b) pontjában említett összeg jogilag azonnal esedékessé válik;

b) amennyiben a fedezetnyújtó az 1. cikk (12) bekezdésének b) pontjában említett összeget a kötelezetten keresztül fizeti ki, a kötelezett jogilag köteles a kapott összeget haladéktalanul visszafizetni a hitelnyújtó intézménynek, amint megkapta az érintett összeget a fedezetnyújtótól;

c) a visszafizetési garancia aktiválását követően a befejezetlen lakóingatlannal fedezett kitettségre hivatkozva nem lehet további összegeket lehívni, kivéve, ha még azelőtt létrejön egy, az 1. cikkben meghatározott valamennyi kritériumnak megfelelő új, egyenértékű jogi mechanizmus.

3. cikk

Hatálybalépés

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Ez a rendelet teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Kelt Brüsszelben, 2026. április 16-án.

a Bizottság részéről
az elnök
Ursula VON DER LEYEN