Europeiska unionens
officiella tidning

SV
L-serien

2026/849

23.7.2026

KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2026/849

av den 16 april 2026

om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 vad gäller tekniska tillsynsstandarder som specificerar vad som utgör en likvärdig rättslig mekanism för att säkerställa att en bostadsfastighet som är under uppförande färdigställs inom rimlig tid

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DENNA FÖRORDNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 ([1]), särskilt artikel 124.14, och

av följande skäl:

(1) För att säkerställa att sådan egendom under uppförande som avses i artikel 124.3 a iii i förordning (EU) nr 575/2013 färdigställs inom rimlig tid bör den rättsliga mekanism som avses i artikel 124.3 a iii.2 i den förordningen föreskriva att en tillhandahållare av kreditriskskydd måste kunna agera inom rimlig tid och ha tillräcklig kreditvärdighet.

(2) Kreditinstitut och försäkringsföretag som är auktoriserade i unionen omfattas av robusta tillsynskrav. De är därför bäst lämpade att agera som tillhandahållare av kreditriskskydd.

(3) För att säkerställa att den rättsliga mekanism som avses i artikel 124.3 a iii.2 i förordning (EU) nr 575/2013 är likvärdig med de arrangemang som avses i den artikeln bör den ingå i den nationella lagstiftning som är tillämplig på uppförandet av bostadsfastigheten.

(4) Om kreditriskskyddet skulle tillhandahållas av samma enhet som omfattas av skyddet skulle risken inte minskas, eftersom denna enhet både skulle gynnas av garantin och vara betalningsskyldig för den. Om det utlånande institutet och tillhandahållaren av kreditriskskydd tillhör samma grupp bör redovisningen därför inte ske på gruppnivå. I stället bör redovisningen av den riskreducering som härrör från slutförandegarantin, särskilt redovisningen av egendomen som färdigställd, begränsas till beräkningen av kapitalbaskrav för det enskilda institutet.

(5) Eftersom det kan försvåra samordningen av uppförandet av fastigheten som helhet om det finns flera tillhandahållare av kreditriskskydd är det nödvändigt att kräva att slutförandegarantierna för alla bostadsenheter i den bostadsfastighet som är under uppförande antingen ställs av en enda enhet, eller att flera tillhandahållare av kreditriskskydd är solidariskt ansvariga för en enda garanti.

(6) För att upprätthålla slutförandegarantins effektivitet och säkerställa att tillhandahållaren av kreditriskskydd står fast vid sitt åtagande att utan onödigt dröjsmål färdigställa bostadsfastigheten, bör tillhandahållaren av kreditriskskydd inte tillåtas höja den faktiska kostnaden för skyddet, ensidigt förkorta skyddets varaktighet, upphäva skyddet eller på annat sätt befria sig från sina skyldigheter, utom vid oförutsebara och oundvikliga händelser som täcks av en annan försäkring eller garanti.

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

(7) En slutförandegaranti kan omvandlas till en återbetalningsgaranti, vilket kan leda till att gäldenären får ekonomisk ersättning från tillhandahållaren av kreditriskskydd. För att undvika att gäldenären fritt kan förfoga över sådan ersättning bör det vara ett krav att ersättningen överförs till det utlånande institutet för att återbetala det lån som har den icke färdigställda egendomen som säkerhet.

(8) Denna förordning grundar sig på det förslag till tekniska tillsynsstandarder som Europeiska bankmyndigheten har överlämnat till kommissionen.

(9) Europeiska bankmyndigheten har genomfört öppna offentliga samråd om det förslag till tekniska tillsynsstandarder som denna förordning grundar sig på, analyserat möjliga relaterade kostnader och fördelar och begärt råd från den bankintressentgrupp som inrättats i enlighet med artikel 37 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 ([2]).

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Likvärdig rättslig mekanism

1. En rättslig mekanism som säkerställer att den egendom som är under uppförande färdigställs inom rimlig tid, i enlighet med artikel 124.3 a iii.2 i förordning (EU) nr 575/2013, ska uppfylla villkoren i punkterna 2–13.

2. Slutförandegarantin ska vara lagstadgad i den medlemsstat där bostadsfastigheten uppförs.

3. Den rättsliga mekanismen ska kräva och säkerställa att en slutförandegaranti är verkställbar, gäller fram till dess att uppförandet av bostadsfastigheten har slutförts och är dokumenterad i skrift.

4. Den slutförandegaranti som avses i punkt 2 ska ställas av en tillhandahållare av kreditriskskydd som antingen är ett kreditinstitut enligt artikel 4.1.3 i förordning (EU) nr 575/2013 eller ett försäkringsföretag enligt artikel 4.1.5 i samma förordning.

5. Om tillhandahållaren av kreditriskskydd och det utlånande institutet tillhör samma grupp ska slutförandegarantin inte betraktas som en likvärdig rättslig mekanism på gruppnivå för den grupp som både det utlånande institutet och tillhandahållaren av kreditriskskydd tillhör.

6. Den riskvikt som är tillämplig på en direkt exponering utan säkerhet mot tillhandahållaren av kreditriskskydd ska inte överstiga 30 % av exponeringen enligt artiklarna 120–122 i förordning (EU) nr 575/2013.

7. Omfattningen av den slutförandegaranti som avses i punkt 2 ska tydligt anges i det skriftliga avtalet mellan det utlånande institutet, tillhandahållaren av kreditriskskydd och gäldenären.

8. Den slutförandegaranti som avses i punkt 2 ska vara giltig till dess att den bostadsfastighet som är under uppförande har färdigställts.

9. Om det finns flera bostadsenheter i en bostadsfastighet som är under uppförande ska alla bostadsenheter omfattas av en enda slutförandegaranti som antingen ställts av en enda tillhandahållare av kreditriskskydd eller av flera tillhandahållare av kreditriskskydd som är solidariskt ansvariga för denna enda slutförandegaranti.

([2]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Enligt slutförandegarantin ska skyldigheten för tillhandahållaren av kreditriskskydd aktiveras utan onödigt dröjsmål och inga villkor ska föreligga som begränsar aktiveringen av slutförandegarantin. Gäldenärens fallissemang ska inte hindra att slutförandegarantin aktiveras.

11. Slutförandegarantin ska inte innehålla någon klausul som gör det möjligt för tillhandahållaren av kreditriskskydd att av andra skäl än de som står under gäldenärens direkta kontroll, inbegripet en ökad risk för att fastighetsutvecklaren inte kommer att färdigställa den egendom som är under uppförande, göra något av följande:

a) Höja den faktiska kostnaden för slutförandegarantin.

b) Upphäva slutförandegarantin.

c) Ensidigt minska det garanterade beloppet eller slutförandegarantins varaktighet.

d) Befria tillhandahållaren av kreditriskskydd

i) från skyldigheten att utan onödigt dröjsmål färdigställa den egendom som är under uppförande, enligt vad som anges i punkt 12 a,

ii) från den betalningsskyldighet som anges i punkt 12 b, om en slutförandegaranti omvandlas till en återbetalningsgaranti.

Led d ska inte tillämpas vid oförutsägbara och oundvikliga händelser som ligger utanför de berörda parternas kontroll, förutsatt att dessa händelser täcks av en annan försäkring eller garanti till förmån för tillhandahållaren av kreditriskskydd, det utlånande institutet eller gäldenären.

12. Så snart det inte längre är säkerställt att uppförandet av bostadsfastigheten kommer att slutföras inom rimlig tid är tillhandahållaren av kreditriskskydd skyldig att göra följande:

a) Finansiera alla kvarvarande byggkostnader som krävs för att färdigställa bostadsfastigheten utan onödigt dröjsmål, utan begränsningar och utan någon cap, inbegripet vid eventuella budgetöverskridanden.

b) Om en slutförandegaranti omvandlas till en återbetalningsgaranti enligt artikel 2, utan onödigt dröjsmål till det utlånande institutet, direkt eller via gäldenären, betala ett belopp som minst motsvarar det belopp som gäldenären fortfarande är skyldig det utlånande institutet avseende den icke färdigställda bostadsfastigheten.

13. Gäldenären och det utlånande institutet ska i alla relevanta medlemsstater ha laglig rätt att kräva att tillhandahållaren av kreditriskskydd fullgör de skyldigheter som avses i punkt 12 a eller b.

Artikel 2

Omvandling av en slutförandegaranti till en återbetalningsgaranti

En slutförandegaranti ska endast omvandlas till en återbetalningsgaranti om samtliga följande villkor är uppfyllda:

a) Det belopp som avses i artikel 1.12 b ska enligt lag betalas omedelbart.

b) Om tillhandahållaren av kreditriskskydd betalar det belopp som avses i artikel 1.12 b via gäldenären ska gäldenären enligt lag vara skyldig att omedelbart efter att ha mottagit det berörda beloppet återbetala detta till det utlånande institutet.

c) När återbetalningsgarantin har aktiverats får inga ytterligare belopp beviljas med den icke färdigställda egendomen som säkerhet, såvida inte en ny likvärdig rättslig mekanism har införts som uppfyller alla kriterier i artikel 1.

Artikel 3

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den tjugonde dagen efter det att den har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Denna förordning är till alla delar bindande och direkt tillämplig i alla medlemsstater.

Utfärdad i Bryssel den 16 april 2026.

På kommissionens vägnar
Ursula VON DER LEYEN
Ordförande