



Brüssel, 17. aprill 2026
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

SAATEMÄRKUSED

Saatja:	Euroopa Komisjoni peasekretär, allkirjastanud Martine DEPREZ, direktor
Kättesaamise kuupäev:	16. aprill 2026
Saaja:	Thérèse BLANCHET, Euroopa Liidu Nõukogu peasekretär
Komisjoni dok nr:	C(2026) 2429 final
Teema:	KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUS (EL) .../..., 16.4.2026, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, milles täpsustatakse, mis on samaväärne õiguslik mehhanism, millega tagatakse, et elamukinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul

Käesolevaga edastatakse delegatsioonidele dokument C(2026) 2429 final.

Lisatud: C(2026) 2429 final



EUROOPA
KOMISJON

Brüssel, 16.4.2026
C(2026) 2429 final

KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUS (EL) .../...,

16.4.2026,

millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, milles täpsustatakse, mis on samaväärne õiguslik mehhanism, millega tagatakse, et elamukinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul

(EMPs kohaldatav tekst)

SELETUSKIRI

1. DELEGEERITUD ÕIGUSAKTI TAUST

Määruse (EL) 575/2013 artikli 124 lõikega 14 on komisjonile antud õigus võtta pärast Euroopa Pangandusjärelevalve (EBA) poolt regulatiivsete tehniliste standardite eelnõu esitamist ja kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artiklitega 10–14 vastu delegeeritud õigusaktid, et täpsustada, mis on samaväärne õiguslik mehhanism, millega tagatakse, et kinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul.

Vastavalt EBA asutamist käsitleva määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 10 lõikele 1 otsustab komisjon kolme kuu jooksul pärast standardite eelnõu saamist, kas kinnitada esitatud eelnõu või mitte. Kui liidu huvid seda nõuavad, võib komisjon standardite eelnõu kinnitada ka ainult osaliselt või muudatustega vastavalt kõnealustes artiklites sätestatud konkreetsele menetlusele.

2. ÕIGUSAKTI VASTUVÕTMISELE EELNENUD KONSULTEERIMINE

Kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 10 lõike 1 kolmanda lõiguga on EBA korraldanud avaliku konsultatsiooni regulatiivsete tehniliste standardite eelnõu kohta, mis esitati komisjonile vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 124 lõikele 14. Konsultatsioonidokument avaldati EBA veebisaidil 13. mail 2024 ja konsultatsioon lõppes 15. augustil 2024. Lisaks küsis EBA tehniliste standardite eelnõu kohta nõu määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 37 kohaselt loodud EBA pangandussektori sidusrühmade kogult.

Koos tehniliste standardite lõpliku eelnõuga esitas EBA selgituse selle kohta, kuidas on lõpliku eelnõu väljatöötamisel arvesse võetud avaliku konsultatsiooni tulemusi ja sidusrühmadelt saadud tagasisidet. EBA esitas kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 10 lõike 1 nõuetega ka tehniliste standardite eelnõuga seotud mõjuhinnangu, sealhulgas kulude ja kasu analüüsi. See analüüs on regulatiivsete tehniliste standardite lõpliku paketi osana kättesaadav EBA veebisaidil.

3. DELEGEERITUD ÕIGUSAKTI ÕIGUSLIK KÜLG

Tehniliste standardite lõplikus eelnõus määratakse kindlaks usaldatavustingimused, mille alusel võib õiguslikku mehhanismi pidada määruse (EL) nr 575/2013 artikli 124 lõike 3 punkti a alapunkti iii alapunkti 2 kohaldamisel samaväärseks, et tagada kinnisvara ehituse lõpuleviimine mõistliku aja jooksul.

Selleks määratakse standardite eelnõus kindlaks krediidiriski kaitse andja suhtes kohaldatavad nõuded, eelkõige seoses tema krediidivõimelisusega, ning selgitatakse, et kaitse andja peab olema reguleeritud finantsinstitutsioon või kindlustusandja. Standardite eelnõus sätestatakse ka kvalifitseeruva lõpuleviimisgaranti tegevuslikud ja õiguslikud omadused, sealhulgas kohustus katta kõik ülejäänud ehituskulud või, kui lõpuleviimine ei ole võimalik, maksta krediidasutusele tagasi summa, mis on võrdne tagasimaksmata riskipositsiooniga.

Standardites selgitatakse täiendavalt, et lõpuleviimisgarantiid peavad olema kõikehõlmavad, õiguslikult siduvad ja jõustatavad ega tohi sisaldada klausleid, mis võimaldavad krediidikaitse andjal oma kohustusi ühepoolset vähendada või tühistada. Kui krediidikaitse andja ja krediidasutus kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi, ei pruugita kinnisvara lõpetatuna käsitlemist kajastada konsolideeritud tasandil.

KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUS (EL) .../...,

16.4.2026,

millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, milles täpsustatakse, mis on samaväärne õiguslik mehhanism, millega tagatakse, et elamukinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrust (EL) nr 575/2013, mis käsitleb krediidasutuste suhtes kohaldatavaid usaldatavusnõudeid ja millega muudetakse määrust (EL) nr 648/2012,¹ eriti selle artikli 124 lõiget 14,

ning arvestades järgmist:

- (1) Tagamaks, et määruse (EL) nr 575/2013 artikli 124 lõike 3 punkti a alapunktis iii osutatud kinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul, tuleks kõnealuse määruse artikli 124 lõike 3 punkti a alapunkti iii alapunktis 2 osutatud õigusmehhanismiga ette näha krediidiriski kaitse andja, kes on võimeline tegutsema mõistliku aja jooksul ja kellel on piisav krediidivõimelisus.
- (2) Liidus tegevusloa saanud krediidasutuste ja kindlustusandjate suhtes kohaldatakse rangeid usaldatavusnõudeid. Seetõttu on nemad kõige õigemad tegutsema krediidiriski kaitse andjatena.
- (3) Tagamaks, et määruse (EL) nr 575/2013 artikli 124 lõike 3 punkti a alapunkti iii alapunktis 2 osutatud õigusmehhanism on samaväärne kõnealuses artiklis osutatud korraga, peaks see moodustama osa elamukinnisvara ehitamise suhtes kohaldatavast riigisisestest õigusest.
- (4) Kui krediidiriski kaitset pakub samast kaitsest kasu saav üksus, siis riski ei vähendata, kuna see üksus samal ajal saaks garantiist kasu ja oleks ka selle eest vastutav. Seega, kui nii laenu andev finantsinstitutsioon kui ka krediidiriski kaitse andja kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi, ei tuleks käsitlust kohaldada konsolideeritud tasandil. Selle asemel peaks lõpuleviimisgarantiist tuleneva riskimaanduskasu kajastamine, eelkõige kinnisvara käsitlemine lõpetatuna, piirduma omavahendite nõuete arvutamisega konkreetse finantsinstitutsiooni tasandil.
- (5) Kuna mitme krediidiriski kaitse andja kooseksisteerimine võib takistada koordineerimist kogu kinnisvara ehituse lõpuleviimisel, on vaja nõuda, et kas kõigi ehitatava elamukinnisvara elamuüksuste lõpuleviimisgarantiid annaks sama üksus või et mitu krediidiriski kaitse andjat annaksid ühiselt ja solidaarselt ühe garantii.

¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrus (EL) nr 575/2013, mis käsitleb krediidasutuste suhtes kohaldatavaid usaldatavusnõudeid ja millega muudetakse määrust (EL) nr 648/2012 (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (6) Selleks et säilitada lõpuleviimisgarantii tulemuslikkus ja tagada, et krediidikaitse andja on jätkuvalt pühendunud elamukinnisvara ehituse õigeaegsele lõpuleviimisele, ei tohiks kaitse andjal olla lubatud kaitse tegelikku maksumust suurendada, kaitse kestust ühepoolselt lühendada, kaitset tühistada ega muul viisil oma kohustustest taganeda, välja arvatud juhul, kui tegemist on ettenägematute ja vältimatute sündmustega, mis on kaetud muu kindlustuse või garantiiga.
- (7) Lõpuleviimisgarantii võib muuta tagasimaksegarantiiks, mille tagajärjel võib võlgnik saada krediidiriski kaitse andjalt rahalist hüvitist. Selleks et võlgnik ei saaks sellist hüvitist vabalt käsutada, peaks ta olema kohustatud kandma sellise hüvitise üle laenu andvale finantsinstitutsioonile, et maksta tagasi lõpetamata kinnisvaraga tagatud laen.
- (8) Käesolev määrus põhineb Euroopa Pangandusjärelevalve poolt komisjonile esitatud regulatiivsete tehniliste standardite eelnõul.
- (9) Euroopa Pangandusjärelevalve on korraldanud avalikud konsultatsioonid käesoleva määruse aluseks olevate regulatiivsete tehniliste standardite eelnõu kohta, analüüsinud võimalikke seonduvaid kulusid ja kasu ning küsinud nõu Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 1093/2010² artikli 37 kohaselt loodud pangandussektori sidusrühmade kogult,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA MÄÄRUSE:

Artikkel 1

Samaväärne õiguslik mehhanism

1. Õiguslik mehhanism, millega tagatakse, et kinnisvara ehitus viiakse lõpule mõistliku aja jooksul, nagu on osutatud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 124 lõike 3 punkti a alapunkti iii alapunktis 2, peab vastama lõigetes 2–13 sätestatud tingimustele.
2. Lõpuleviimisgarantiid nõutakse selle liikmesriigi õigusaktidega, kus elamukinnisvara ehitatakse.
3. Õigusliku mehhanismiga nähakse ette ja tagatakse kuni elamukinnisvara ehitamise lõpuleviimiseni kehtiva ja kirjalikult dokumenteeritud lõpuleviimisgarantii täitmisele pööratavus.
4. Lõikes 2 osutatud lõpuleviimisgarantiid pakub krediidiriski kaitse andja, kes on kas määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 3 osutatud krediidiasutus või kõnealuse määruse artikli 4 lõike 1 punktis 5 osutatud kindlustusandja.
5. Kui krediidiriski kaitse andja ja laenu andev finantsinstitutsioon kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi, ei kvalifitseeru lõpuleviimisgarantii samaväärseks õiguslikuks mehhanismiks sellise konsolideerimisgrupi konsolideeritud tasandil, millesse kuuluvad nii laenu andev finantsinstitutsioon kui ka krediidiriski kaitse andja.
6. Krediidiriski kaitse andja vastu oleva otsese tagamata nõude suhtes kohaldatav riskikaal ei ületa 30 % sellisest nõudest vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artiklitele 120–122.

² Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määrus (EL) nr 1093/2010, millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve), muudetakse otsust nr 716/2009/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks komisjoni otsus 2009/78/EÜ (ELT L 331, 15.12.2010, lk 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

7. Lõikes 2 osutatud lõpuleviimisgarantii ulatus on laenu andva finantsinstitutsiooni, krediidiriski kaitse andja ja võlgniku vahelises lepingulises dokumentatsioonis selgelt kindlaks määratud.
8. Lõikes 2 osutatud lõpuleviimisgarantii kehtib kuni elamukinnisvara ehituse lõpuleviimiseni.
9. Kui ehitusjärgus olevas elamukinnisvaras on mitu elamuüksust, on kõigil elamuüksustel üks lõpuleviimisgarantii, mille annab kas üks krediidiriski kaitse andja või mitu kaitse andjat, kes vastutavad solidaarselt selle ühe lõpuleviimisgarantii eest.
10. Lõpuleviimisgarantii puhul aktiveeritakse kaitse andja kohustus õigeaegselt, ilma et tingimused piiraksid lõpuleviimisgarantii aktiveerimist. Võlgniku makseviivitus ei takista lõpuleviimisgarantii aktiveerimist.
11. Lõpuleviimisgarantii ei sisalda ühtegi klauslit, mis võimaldaks krediidiriski kaitse andjal muudel kui võlgniku otsese kontrolli all olevatel põhjustel, sealhulgas suurenenud riski tõttu, et kinnisvaraarendaja ei lõpeta ehitatavat kinnisvara, teha järgmist:
 - (a) suurendada lõpuleviimisgarantii tegelikku maksumust;
 - (b) tühistada lõpuleviimisgarantii;
 - (c) vähendada ühepoolselt lõpuleviimisgarantii summat või kestust;
 - (d) vabastada krediidiriski kaitse andja:
 - i) kohustusest viia poolelioleva kinnisvara ehitus lõpule õigeaegselt, nagu on täpsustatud lõike 12 punktis a;
 - ii) lõike 12 punktis b sätestatud maksekohustusest, kui lõpuleviimisgarantii muudetakse tagasimaksegarantiiks.

Punkti d ei kohaldata ettearvamatute ja vältimatute sündmuste korral, mis ei sõltu asjaomastest pooltest, tingimusel et need sündmused on kaetud muu kindlustuse või garantiiga krediidiriski kaitse andja, laenu andva finantsinstitutsiooni või võlgniku kasuks.

12. Niipea kui ei ole enam tagatud, et elamukinnisvara ehitamine viiakse lõpule mõistliku aja jooksul, on krediidiriski kaitse andja kohustatud:
 - (a) rahastama põhjendamatu viivitusega ning ilma piirangute ja ülempiirita, sealhulgas võimalike eelarve ületamiste korral, kõiki elamukinnisvara ehituse lõpuleviimisega seotud ülejäänud ehituskulusid kuni ehituse lõpuleviimiseni;
 - (b) kui lõpuleviimisgarantii muudetakse tagasimaksegarantiiks, nagu on sätestatud artiklis 2, maksma põhjendamatu viivitusega laenu andvale finantsinstitutsioonile otse või võlgniku kaudu summa, mis on vähemalt võrdne summaga, mille võlgnik võlgneb laenu andvale finantsinstitutsioonile seoses lõpetamata elamukinnisvaraga.
13. Võlgnikul ja laenu andval finantsinstitutsioonil on kõigis asjaomastes liikmesriikides krediidiriski kaitse andja vastu õiguslikult täitmisele pööratav õigus seoses lõike 12 punktis a või b osutatud kohustustega.

Artikkel 2

Lõpuleviimisgarantii muutmine tagasimaksegarantiiks

Lõpuleviimisgarantiid ei muudeta tagasimaksegarantiiks, välja arvatud juhul, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) artikli 1 lõike 12 punktis b osutatud summa kuulub õiguslikult viivitamata tasumisele;
- (b) kui krediidiriski kaitse andja maksab artikli 1 lõike 12 punktis b osutatud summa võlgniku kaudu, on võlgnik õiguslikult kohustatud saadud summa laenu andvale finantsinstitutsioonile tagasi maksma kohe pärast seda, kui ta on krediidiriski kaitse andjalt asjaomase summa saanud;
- (c) pärast tagasimaksegarantii aktiveerimist ei saa kasutada lõpetamata kinnisvaraga tagatud riskipositsiooni täiendavaid summasid, välja arvatud juhul, kui enne sellise kasutamise võimalikuks muutumist on kehtestatud uus samaväärne õiguslik mehhanism, mis vastab kõigile artiklis 1 sätestatud kriteeriumidele.

Artikkel 3

Jõustumine

Käesolev määrus jõustub kahekümnendal päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas*.

See on tervikuna siduv ja vahetult kohaldatav kõikides liikmesriikides.

Brüssel, 16.4.2026

Komisjoni nimel
president
Ursula VON DER LEYEN