



Brüsszel, 2026. április 17.
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

FEDŐLAP

Küldi: az Európai Bizottság főtitkára részéről Martine DEPREZ igazgató
Az átvétel dátuma: 2026. április 16.
Címzett: Thérèse BLANCHET, az Európai Unió Tanácsának főtitkára

Biz. dok. sz.: C(2026) 2429 final

Tárgy: A BIZOTTSÁG (EU) .../... FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ
RENDELETE
(2026.4.16.)
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

Mellékelten továbbítjuk a delegációknak a következő dokumentumot: C(2026) 2429 final.

Melléklet: C(2026) 2429 final



Brüsszel, 2026.4.16.
C(2026) 2429 final

A BIZOTTSÁG (EU) .../... FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE

(2026.4.16.)

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)

INDOKOLÁS

1. A FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ JOGI AKTUS HÁTTERE

Az 575/2013/EU irányelv 124. cikkének (14) bekezdése felhatalmazza a Bizottságot, hogy miután az Európai Bankhatóság (EBH) benyújtotta a technikai standardok tervezetét, az 1093/2010/EU rendelet 10–14. cikkével összhangban felhatalmazáson alapuló jogi aktusokat fogadjon el az építés alatt álló ingatlan észszerű időn belüli befejezését biztosítani hivatott egyenértékű jogi mechanizmus pontos meghatározása céljából.

A standardtervezetek jóváhagyásáról a Bizottság az EBH létrehozásáról szóló 1093/2010/EU rendelet 10. cikkének (1) bekezdésével összhangban az azok kézhezvételétől számított három hónapon belül határoz. Ha az Unió érdeke úgy kívánja, a Bizottság csak részben vagy módosításokkal is jóváhagyhatja a standardtervezeteket, figyelemmel az említett cikkekben meghatározott egyedi eljárásra.

2. AZ AKTUS ELFOGADÁSÁT MEGELŐZŐ KONZULTÁCIÓK

Az 1093/2010/EU rendelet 10. cikke (1) bekezdésének harmadik albekezdésével összhangban az EBH nyilvános konzultációt folytatott az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (14) bekezdése alapján a Bizottságnak benyújtott szabályozástechnikai standardok tervezetéről. Az EBH 2024. május 13-án tette közzé honlapján a konzultációs dokumentumot, és a konzultáció 2024. augusztus 15-én zárult le. Az EBH emellett felkérte az 1093/2010/EU rendelet 37. cikke alapján létrehozott Banki Érdekképviseleti Csoportot, hogy nyilvánítson véleményt a standardtervezetekről.

A végleges technikaistandard-tervezetekkel együtt az EBH ismertette, hogyan vette figyelembe a nyilvános konzultáció eredményét és az érdekelt felektől kapott visszajelzéseket a tervezet végleges szövegének kidolgozása során. Az EBH az 1093/2010/EU rendelet 10. cikke (1) bekezdésének követelményeivel összhangban hatásvizsgálatot is előterjesztett, amely tartalmazta a technikaistandard-tervezetekhez kapcsolódó költség-haszon elemzést. Ez az elemzés a végleges szabályozástechnikai standardtervezet-csomag részeként elérhető az EBH honlapján.

3. A FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ JOGI AKTUS JOGI ELEMEI

A végleges technikaistandard-tervezetek meghatározzák azokat a prudenciális feltételeket, amelyekkel egy jogi mechanizmus az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (3) bekezdése a) pontja iii. alpontja 2. alpontjának alkalmazásában egyenértékűnek tekinthető annak biztosítására, hogy az építés alatt álló ingatlan észszerű időn belül elkészüljön.

E célból a standardtervezetek meghatározzák a fedezetnyújtóra alkalmazandó követelményeket, elsősorban hitelképessége tekintetében, és egyértelművé teszik, hogy a fedezetnyújtónak szabályozott intézménynek vagy biztosítónak kell lennie. A standardtervezetek meghatározzák a megfelelő teljesítési garancia működési és jogi jellemzőit is, beleértve azt a kötelezettséget, hogy fedezni kell az összes fennmaradó építési költséget, vagy – ha a teljesítés nem lehetséges –, hogy a fennálló kitétségnek megfelelő összeget vissza kell fizetni a hitelintézetnek.

A standardok tovább pontosítják, hogy a teljesítési garanciáknak átfogónak, jogilag kötelező erejűnek és érvényesíthetőnek kell lenniük, és nem tartalmazhatnak olyan rendelkezéseket, amelyek lehetővé tennék a fedezetnyújtónak, hogy kötelezettségeit egyoldalúan csökkentse vagy megszüntesse. Amennyiben a fedezetnyújtó és a hitelintézet ugyanahhoz a csoporthoz tartozik, az ingatlan konszolidált szinten nem ismerhető el befejezettként.

A BIZOTTSÁG (EU) .../... FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE

(2026.4.16.)

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 rendelet¹ 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 kockázatsökkentési 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.

¹ Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról (HL L 176., 2013.6.27., 1. o., ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (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.
- (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 rendelkezessen 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 standardtervezetéről, elemezte az ezzel összefüggésben felmerülő lehetséges költségeket és hasznot, és kikérte az 1093/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet² 37. cikke alapján létrehozott Banki Érdekképviselői 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.

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>).

- (6) A fedezetnyújtóval szembeni közvetlen fedezetlen kitétségre az 575/2013/EU rendelet 120–122. cikke alapján alkalmazandó kockázati súly nem haladja meg az ilyen kitétség 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.
- (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 kötelezeten 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 kötelezeten 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 lakóingatlanlal fedezett kitétségre 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, -án/-én. 2026.4.16.

*a Bizottság részéről,
elnök
Ursula VON DER LEYEN*