

REGLUR

um sértryggð skuldabréf.

I. KAFLI

Gildissvið.

1. gr.

Reglur þessar gilda um eftirtalda aðila:

1. Útgefendur samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.
2. Sjálfstæða skoðunarmenn samkvæmt 1. mgr. 21. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.

II. KAFLI

Umsókn um útgáfu sértryggðra skuldabréfa.

2. gr.

Með skriflegri umsókn um leyfi til útgáfu sértryggðra skuldabréfa skal útgefandi veita upplýsingar um og leggja fram eftirfarandi gögn til Fjármálaeftirlitsins:

1. Afrit af samþykkt stjórnar eða bókun í fundargerð frá fundi stjórnar er ákveðið var að leggja fram umsókn um leyfi til útgáfu sértryggðra skuldabréfa.
2. Lýsing á hinni fyrirhuguðu útgáfu þar sem kemur hvernig útgefandinn hyggst standa að skipulagningu og verklagi vegna sértryggðu skuldabréfanna og tryggingasafnsins. Þar skulu m.a. koma fram upplýsingar um stærð útgáfu, flokka útgáfu, afleiður, tryggingar, staðgöngutryggingar, veðhlutföll, matsaðferðir, reglubundið endurmat, viðvarandi mat á tryggingasafninu og innra eftirlit með útgáfunni.
3. Upplýsingar um skrá skv. 13. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf. Þar skulu m.a. koma fram upplýsingar um framkvæmd skráningar, hvar skráning fer fram, á hvaða formi skráin er, viðhald upplýsinga í skránni, eftirlit með skráningu, gögn sem eru skráð og hvernig aðgreining frá öðrum eignum útgefandans er tryggð.
4. Sækist útgefandi eftir heimild til að breyta áður útgefnum skuldabréfum og öðrum skuldaviðurkenningum, gefnum út til að fjármagna skuldabréf sömu tegundar og heimilt er að hafa í tryggingasafni, í sértryggð skuldabréf samkvæmt lögum nr. 11/2008, þá skal hann leggja fram sérstaka greinargerð um framkvæmd breytingarinnar. Með umsókn um breytingu skulu jafnframt fylgja önnur gögn sem tilgreind eru í grein þessari, að teknu tilliti til þess að ekki er um nýja útgáfu að ræða.
5. Fjárhagsáætlun fyrir a.m.k. næstu 3 ár, staðfesta af löggiltum endurskoðanda, sem sýnir að fjárhagur útgefandans sé svo traustur að hagsmunum annarra kröfuhafa sé ekki stefnt í hættu með útgáfu sértryggðra skuldabréfa, sbr. 2. tl. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf. Fjárhagsáætlun skal innihalda viðskipta- og rekstraráætlun útgefandans þar sem tekið hefur verið tillit til áhrifa fyrirhugaðrar útgáfu á fjárhag hans, auk fyrirhugaðs vaxtar og uppbyggingar eigin fjár.
6. Upplýsingar um tölvukerfi sem verða notuð í tengslum við útgáfuna.
7. Aðrar upplýsingar sem máli skipta varðandi útgáfu sértryggðra skuldabréfa.
8. Skriflega yfirlýsingu útgefanda um að hann og útgáfan fullnægi þeim kröfum sem fram koma í lögum nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf og reglum þessum.

III. KAFLI Veðsettar fasteignir.

3. gr.

Flokkur veðsettrar fasteignar.

Til að ákvarða meginflokk hinnar veðsettu fasteignar skal fara eftir skrá Fasteignamats ríkisins um hana. Ef um erlenda fasteign er að ræða skal fara eftir fasteignamatsskrá í viðkomandi ríki sem er sambærileg fasteignamati ríkisins.

Þar sem veðsett fasteign er í fleiri en einum flokki skal flokkur fasteignarinnar vera ákvarðaður út frá þeim hluta fasteignarinnar sem hefur mest vægi.

Til þess að veðlán geti talist með í tryggingasafninu skulu húseignir skv. 1. og 2. tl. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 11/2008 vera brunatryggðar þannig að veðlánið sem á fasteigninni hvílir sé að fullu tryggt. Sama á við um húseignir sem nýttar eru til búrekstrar, sbr. 3. tl. 1. mgr. 5. gr. sömu laga. Standi áhöfn (gripir, vélbúnaður) til tryggingar skuldabréfi skulu fullnægjandi lausafjártryggingar, að mati Fjármálaeftirlitsins, vera fyrir hendi.

Hafi vanskil veðlána sem eru hluti af tryggingasafninu, staðið í 90 daga eða lengur má ekki telja virði þeirra með í tryggingasafninu í tengslum við matið sem vísað er til í 11. og 12. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.

4. gr.

Matsaðferðir.

Sá aðili er annast mat fasteigna í samræmi við 8. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf skal hafa bæði fræðilega þekkingu og hagnýta reynslu m.t.t. þess hvernig meta skal fasteignir. Hann skal vera vel kunnugur fasteignamarkaði þar sem veðsettar eignir eru staðsettar og fasteignamörkuðum almennt.

Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf skal við mat á markaðsvirði fasteigna beita mati er taki mið af söluverði í nýlegum viðskiptum með sambærilegar fasteignir. Með nýlegum er átt við viðskipti síðustu þriggja mánaða.

Í tengslum við sérstakt mat á markaðsvirði fasteigna skv. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 11/2008 skal nota almennar og viðurkenndar aðferðir. Við matið er m.a. heimilt að byggja á gögnum um verðþróun fasteigna frá Fasteignamati ríkisins og annarri skipulagðri öflun upplýsinga um fasteignaverð, svo sem söluverði sambærilegra eigna, mati löggiltra fasteignasala eða sjóðstreymi leigutekna atvinnuhúsnæðis.

Útgefandi skal fylgjast reglulega með þróun fasteignaverðs á þeim svæðum þar sem hann veitir lán til fasteignakaupa. Ef lækkun verður á markaðsvirði skal útgefandinn ganga úr skugga um hvort eignir sem eru til tryggingar veittum lánum séu jafn mikils virði og við síðasta mat. Ef veruleg verðlækkun hefur átt sér stað á fasteignum á ákveðnum svæðum skal endurskoða matið sem snýr að veðum í eignum á því svæði.

IV. KAFLI Jöfnunarreglur.

5. gr.

Andvirði tryggingasafnsins skal ávallt vera hærra en andvirði skuldbindinga vegna útgef-
inna sértryggðra skuldabréfa.

Jöfnunarreglu 11. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf ber að skilja á þann veg að taka eigi tillit til breytinga á gjaldmiðlum og áhrifa þeirra á afleiðusamninga í útreikningi á uppreiknuðu virði.

1. Í því tilviki þegar sértryggð skuldabréf hafa verið gefin út á yfirverði, myndar bókfærð staða þeirra grundvöll fyrir jöfnunarútreikning.

2. Í því tilviki þegar tryggingasafnið inniheldur skuldabréf sem hefur verið keypt með afföllum myndar bókfærð staða þess grundvöll fyrir jöfnunarútreikning.

Þegar útgefandi sértryggðra skuldabréfa hefur gert afleiðusamning í því skyni að breyta grunngjaldmiðli fyrir tiltekinn hluta sértryggðra skuldabréfa skal reikna andvirði þeirra út með tilliti til áhrifa afleiðusamningsins.

Skilyrði þess að 12. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf teljist uppfyllt er að hæfilegt jafnvægi sé milli virðis tryggingasafns og þess flokks sértryggðra skuldabréfa sem tilheyrir viðkomandi safni. Skilyrðið um hæfilegt jafnvægi telst uppfyllt ef útreiknað núvirði eigna í tryggingasafni er á hverjum tíma hærra en núvirði skuldbindinganna.

Það er einnig gert að skilyrði skv. 12. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf að innstreymi greiðslna af eignum í tryggingasafni og útstreymi greiðslna af sértryggðu skuldabréfunum sé þannig að hægt sé að efna skuldbindingar gagnvart eigendum sértryggðu bréfa og gagnaðilum afleiðusamninga. Innborganir af eignum í tryggingasafni eru hluti af tryggingasafninu og skulu varðveittar á sérstökum reikningi skv. 12. gr. laganna.

6. gr.

Núvirðisútreikningar.

Núvirði eigna í tryggingasafninu skal á hverjum tíma vera hærra en núvirði skuldbindinga vegna útgefinna sértryggðra skuldabréfa. Við útreikninga á núvirði eigna og skulda, skal ætíð taka núvirði afleiðusamninga með í reikninginn. Útreikninga skal framkvæma svo oft sem þurfa þykir en eigi sjaldnar en vikulega.

Miða skal við ávöxtunarkröfu sambærilegra skuldabréfa útgefina af íslenska ríkinu í tilviki bréfa í íslenskum krónum. Við mat á sambærileika skal að lágmarki taka tillit til þess hvort verðtrygging sé til staðar og bera saman líftíma og endurgreiðsluskilmála.

Ef um aðrar myntir er að ræða skal nota fyrirfram skilgreinda afvöxtunarstuðla sem speglast af lánaskiptavaxtaferli (e. *swap rate curve*) viðkomandi gjaldmiðils eða af öðrum vaxtaferli sem er almennt notaður til að lýsa vaxtastigi viðkomandi markaðar. Rökstuðningi fyrir vali á afvöxtunarstuðlum skal halda til haga.

Til viðbótar núvirðisútreikningunum skal útgefandi sértryggðra skuldabréfa með reglulegum hætti framkvæma aðra viðeigandi útreikninga sem grundvallaðir eru á óvæntum og varanlegum vaxtabreytingum, t.d. sviptibreytingum á viðeigandi vaxtaferli.

7. gr.

Vaxtaáhætta.

Ákvæði 6. gr. þessara reglna skal ennfremur vera fullnægt að gefnum eftirfarandi vaxtabreytingum:

Í tilviki íslensku krónunnar:

1. Skyndileg og varanleg hækkun vaxta viðmiðunarskuldabréfanna sem kveðið er á um í 6. gr. um eitt prósentustig.
2. Skyndileg og varanleg lækkun vaxta viðmiðunarskuldabréfanna sem kveðið er á um í 6. gr. um eitt prósentustig.

Í tilviki annarra gjaldmiðla en íslensku krónunnar:

1. Skyndileg og varanleg hliðrun lánaskiptavaxtaferilsins, eða annars vaxtaferils í samræmi við ákvæði 6. gr., um eitt prósentustig upp á við.
2. Skyndileg og varanleg hliðrun lánaskiptavaxtaferilsins, eða annars vaxtaferils í samræmi við ákvæði 6. gr., um eitt prósentustig niður á við.

8. gr.

Gjaldmiðlaáhætta.

Ef hluti eigna í tryggingasafni útgefanda er í öðrum gjaldmiðli en sértryggðu skuldabréfin skal uppfylla eftirfarandi skilyrði (þetta ákvæði á við þegar gjaldmiðlaáhætta er ekki að fullu varin (*e. hedged*)):

1. Samkvæmt vikulegum útreikningum skal núvirði tryggingasafnsins ætíð vera hærra heldur en núvirði skulda sem tengdar eru sértryggðu skuldabréfunum þótt óvænt og varanleg 10% breyting verði á hlutfallinu milli gjaldmiðils sértryggðu skuldabréfanna og gjaldmiðils eigna í tryggða safninu.
2. Í tengslum við útreikningana skal taka tillit til núvirðis afleiðusamninga.

Niðurstöður vikulegra útreikninga á núvirði, vaxtaáhættu og gjaldmiðlaáhættu skal varðveita með tryggunum hætti í 5 ár.

V. KAFLI

Afleiðusamningar og aðskildir reikningar.

9. gr.

Afleiðusamningar sem útgefandi gerir vegna áhættustýringar sinnar m.t.t. jöfnunarreglnanna sem kveðið er á um í 11. og 12. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf mega einvörðungu tengjast sértryggðu skuldabréfunum og tryggingasafninu.

Afleiðusamningar mega ekki innihalda ákvæði um sjálfvirka lokun samninga ef útgefandi sértryggðu skuldabréfanna er tekinn til gjaldþrotaskipta eða að mótaðili afleiðusamningsins geti sett fram slíka kröfu.

Mótaðilar afleiðusamninga skulu hafa hlotið lánshæfismatseinkunn fyrir fjárhagslegan styrkleika frá matsfyrirtæki sem Fjármálaeftirlitið hefur viðurkennt, sbr. reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 215/2007 um eiginfjárkröfur og áhættugrunn fjármálafyrirtækja. Fjármálaeftirlitið hefur viðurkennt þrjú neðangreind matsfyrirtæki. Skal slík einkunn liggja fyrir við upphaf samningagerðarinnar vegna viðkomandi afleiðusamnings. Einkunnin má ekki vera lægri en tilgreint er í töflunni hér fyrir neðan.

Krafa um lágmarkseinkunn mótaðila afleiðusamnings er uppfyllt ef ekkert annað matsfyrirtæki gefur viðkomandi aðila einkunn sem er lægri en lágmarkseinkunn samkvæmt neðangreindri töflu. Ef sú er raunin verða a.m.k. tvö viðurkennd matsfyrirtæki að gefa viðkomandi aðila einkunn sem er jöfn eða hærrí lágmarkseinkunn samkvæmt eftirfarandi töflu:

Lánshæfismatsfyrirtæki	Lágmarkseinkunn	
	Langtíma	Skammtíma
Moody's	A3	P2
Standard & Poor's	A-	A2
Fitch	A-	F2

Afleiðusamningar sem orðnir eru virkir áður en útgefandinn byrjar að gefa út sértryggð skuldabréf og þjóna þeim tilgangi að verjast áhættum sem tengjast áður útgefnum skuldabréfum (sem breytt hefur verið í sértryggð skuldabréf) má einnig nota til að uppfylla jöfnunarkröfurnar sem vísað er til í þessum reglum, óháð því hvort krafan sem sett er fram í 1. mgr. þessarar greinar er uppfyllt.

10. gr.

Lækkun lánsþæfismatseinkunnar.

Í þeim tilvikum þegar lánsþæfismatseinkunn mótaðila afleiðusamninga fellur niður fyrir tilgreinda lágmarkseinkunn sem sett er fram í töflunni hér að framan á gildistíma afleiðusamningsins skal útgefandi sértryggðra skuldabréfa:

1. Fara fram á viðbótartryggingu; eða
2. Rífta samningnum og gera nýjan afleiðusamning við annan mótaðila sem hefur áskilda lánsþæfismatseinkunn; eða
3. Krefjast þess að mótaðilinn tryggi að aðrir aðilar með ásættanlega lánsþæfismatseinkunn ábyrgist umræddan afleiðusamning.

Kveða þarf á um framangreint í afleiðusamningi útgefanda sértryggðra skuldabréfa við mótaðila.

VI. KAFLI

Skylda til að viðhalda skrá.

11. gr.

Öryggiskröfur.

Skrá yfir sértryggð skuldabréf, tryggingasafn og afleiðusamninga sem kveðið er á um í 13. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf verður að uppfylla stranga öryggisstaðla með tilliti til hugsanlegrar áhættu, sbr. leiðbeinandi tilmæli Fjármálaeftirlitsins nr. 1/2005 um rekstur upplýsingakerfa eftirlitsskyldra aðila.

12. gr.

Viðhald skrárinnar.

Upplýsingar varðandi sértryggðu skuldabréfin og afleiðusamningana sem fram eiga að koma í skránni skv. 13. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf verður að færa eigi síðar en á upphafsdegi samninganna. Upplýsingar sem fram eiga að koma í skránni varðandi lán og staðgöngutryggingar verður að færa í skrána daginn sem viðkomandi lán eða staðgöngutrygging verður hluti af tryggingasafninu. Eftir það skulu allar upplýsingar sem tengjast afborgunum, vöxtum og skilmálum uppfærðar daglega.

Ef veðhlutfall láns í tryggingasafninu fer yfir það hámark sem kveðið er á um í 7. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf skal færa í skrána upplýsingar um það og þá fjárhæð sem lánið lækkar um í tryggingasafninu.

Ef markaðsverð fasteignar sem er trygging fyrir veðláni hefur lækkað svo mikið að nýtt lægra virði þarf að ákvarða svo sem kveðið er á um í 9. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf, skal færa nýja verðmatið inn í skrána eins fljótt og auðið er. Við það lækkar heimilud hámarksupphæð lánsins í skránni og skal fjárhæð lánsins í skránni lækkuð þá þegar.

Allar upplýsingar sem fram koma í skránni verður að vera mögulegt að staðreyna.

13. gr.

Aðgengileiki.

Útgefendur skulu sjá til þess að skráin sé aðgengileg Fjármálaeftirlitinu og sjálfstæðum skoðunarmanni skv. 21. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.

VII. KAFLI
Sjálfstæður skoðunarmaður.

14. gr.

Hæfisskilyrði.

Sjálfstæður skoðunarmaður skal vera utanaðkomandi aðili sem býr yfir nægilegri fagþekkingu og starfsreynslu til að geta gegnt stöðu sinni á tilhlýðilegan hátt. Hann má ekki á síðustu fimm árum hafa verið úrskurðaður gjaldþrota eða í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað. Hann má ekki, á meðan hann sinnir starfi sjálfstæðs skoðunarmanns, taka að sér önnur verkefni á vegum útgefandans eða annarra fyrirtækja innan sömu samstæðu og útgefandinn en þau verkefni sem lúta að hlutverki hans sem sjálfstæður skoðunarmaður.

15. gr.

Skyldur sjálfstæðs skoðunarmanns.

Hinn sjálfstæði skoðunarmaður skal hafa reglubundið eftirlit með útgáfu sértryggðra skuldabréfa og skal hann m.a. staðreyna að:

1. Skrá sem kveðið er á um í 13. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf sé færð og viðhaldið með fullnægjandi hætti.
2. Skuldabréf og afleiðusamningarnir séu skráð með réttum hætti.
3. Ákvæði II. kafla laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf, varðandi eignir í tryggingasafni o.fl. séu uppfyllt.
4. Ákvæði III. kafla laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf, varðandi skuldabréf með veði í fasteignum séu uppfyllt, svo sem að mat á veðtryggingum skuldabréfa í tryggingasafni byggist á réttri aðferð.
5. Skuldabréf útgefin af sveitarfélagi uppfylli skilyrði 10. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.
6. Ákvæðum 11. og 12. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf og IV. kafla þessara reglna, varðandi jöfnunarreglur sé fylgt.

Hinn sjálfstæði skoðunarmaður skal halda skriflega skrá um eftirlit sitt samkvæmt 1. mgr.

Skoðunarmaður skal sinna starfi sínu af kostgæfni og beita viðurkenndum aðferðum við eftirlitið. Við eftirlit sitt er skoðunarmanni heimilt að beita úrtakskönnunum. Skilyrði þess er að umfang og tíðni úrtaksins sé nægilegt til að sannreyna að kröfum laga nr. 11/2008 og reglna þessara sé mætt.

16. gr.

Skýrslugerð.

Hinn sjálfstæði skoðunarmaður skal árlega skila Fjármálaeftirlitinu skýrslu um framkvæmd eftirlits síns á því formi sem eftirlitið ákveður.

Skoðunarmaðurinn skal tilkynna Fjármálaeftirlitinu eins fljótt og auðið er ef hann verður einhvers áskynja sem áhrif gæti haft á mat Fjármálaeftirlitsins á stöðu útgefandans almennt.

Skýrsla skoðunarmanns skv. 1. mgr. skal innihalda:

1. Umfjöllun um hvernig starf skoðunarmannsins hefur verið skipulagt og þær aðferðir sem beitt hefur verið við eftirlitið.
2. Umfjöllun um þau atriði sem hann sér ástæðu til að vekja athygli á og varða starfsemi útgefanda m.t.t. sértryggðra skuldabréfa.

3. Upplýsingar um þann tíma sem starf hans hefur krafist og skiptingu þóknana fyrir helstu verkþætti skoðunarinnar. Skiptingu þóknana má þó leggja fram með aðskildum hætti.

VIII. KAFLI

Kostnaður.

17. gr.

Útgefandi, eða eftir atvikum umsækjandi, skal greiða kostnað Fjármálaeftirlitsins við afgreiðslu umsóknar og útgáfu leyfis samkvæmt lögum nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf, eftir gjaldskrá sem samþykkt hefur verið af stjórn Fjármálaeftirlitsins og birt í Stjórnartíðindum, sbr. 30. gr. laga nr. 11/2008.

IX. KAFLI

18. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar eru settar með tilvísun til 25. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf og taka gildi þegar í stað.

Fjármálaeftirlitinu, 3. júní 2008.

Ragnar Hafliðason.

Guðmundur Jónsson.

B-deild – Útgáfud.: 5. júní 2008