

REGLUR

um sértryggð skuldabréf.

I. KAFLI

Gildissvið.

1. gr.

Reglur þessar gilda um útgefendur skv. 1. tölul. 2. gr. laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf, og sjálfstæða skoðunarmenn skv. VIII. kafla sömu laga.

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 sækja um leyfi til útgáfu sértryggðra skuldabréfa.
2. Lýsing á hinni fyrirhuguðu útgáfu þar sem fram kemur hvernig útgefandinn hyggst standa að skipulagningu og verklagi vegna sértryggðu skuldabréfanna og tryggingasafnsins. Þar skulu m.a. koma fram upplýsingar um stærð útgáfuramma, flokka útgáfu, gjaldmiðla, 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 forni 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 skulda- viðurkenningum, gefnum út til að fjármagna skuldabréf sömu tegundar og heimilt er að hafa í tryggingasafni, í sértryggð skuldabréf samkvæmt lögum nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf, 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 þrjú 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. tölul. 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 upplýsingakerfi sem verða notuð í tengslum við útgáfuna.
7. 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.
8. Aðrar upplýsingar sem fjármálaeftirlitið telur nauðsynlegar til þess að leggja mat á umsóknina.

III. KAFLI

Veðsettar fasteignir.

3. gr.

Flokkur veðsettrar fasteignar.

Til að ákvarða meginflokk hinnar veðsettu fasteignar skal fara eftir fasteignaskrá hins opinbera, sbr. lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna. Ef um erlenda fasteign er að ræða skal fara eftir opinberri fasteignamatsskrá í viðkomandi ríki sem er sambærileg skrá skv. 1. másl.

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. tölul. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 11/2008, laga um sértryggð skuldabréf, vera brunatryggðar þannig að veðlánið sem á fasteigninni hvílir sé að fullu vátryggt. Sama á við um húseignir sem nýttar eru til búrekstrar, sbr. 3. tölul. 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 tekur 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, um sértryggð skuldabréf, skal nota almennar og viðurkenndar aðferðir. Við matið er m.a. heimilt að byggja á gögnum um verðþróun fasteigna frá umsjónaraðila opinberrar fasteignaskrár 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 veðlán til fasteignakaupa. Ef lækkun verður á markaðsvirði skal útgefandinn ganga úr skugga um hvort eignir sem eru til tryggingar veittum veðlánnum séu jafnmikils 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 a.m.k. 5% hærra en andvirði skuldbindinga vegna útgefinna sértryggðra skuldabréfa, sbr. 11. gr. laga nr. 11/2008 um sértryggð skuldabréf.

Jöfnunarreglu skv. 1. mgr. 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.

Einnig er það 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 bréfanna og gagnaðilum afleiðusamninga. Innborganir af eignum í tryggingasafni eru hluti af tryggingasafninu og skulu varðveittar á sérstökum reikningi.

6. gr.

Núvirðisútreikningar.

Núvirði eigna í tryggingasafninu skal á hverjum tíma vera hærra en núvirði skuldbindinga vegna útgefna 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 útgefna 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 aðra gjaldmiðla er að ræða skal nota vaxtaferil í skiptasamningum (e. *swap rate curve*) viðkomandi gjaldmiðils eða af öðrum vaxtaferli sem er almennt notaður til að lýsa vaxtastigi viðkomandi markaðar. Rökstuðningi fyrir vali 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 vaxta-breytingum, t.d. skyndilegum breytingum á viðeigandi vaxtaferli.

7. gr.

Vaxtaáhætta.

Ákvæði 6. gr. skal enn fremur vera fullnægt að gefnum eftirfarandi vaxtabreytingum:

Í tilviki íslenskrar krónu:

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 íslenskrar krónu:

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

8. gr.

Gjaldmiðlaáhætta.

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

1. Samkvæmt vikulegum útreikningum skal núvirði tryggingasafnsins ætíð vera hærra 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 tryggingasafninu.
2. Í tengslum við útreikningana skal taka tillit til núvirðis afleiðusamninga.

9. gr.

Niðurstöður útreikninga á núvirði, vaxtaáhættu og gjaldmiðlaáhættu.

Niðurstöður vikulegra útreikninga á núvirði, sbr. 6. gr., vaxtaáhættu, sbr. 7. gr. og gjaldmiðla-áhættu, sbr. 8. gr. skal varðveita með tryggum hætti í fimm ár.

10. gr.

Laust fé í tryggingasafni.

Mæta má lausafjárkröfu í tryggingasafni skv. 1. mgr. 6. gr. a laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf, með eftirtöldum eignum:

1. Eignum sem flokkast sem 1. stigs og 2. stigs (a) og (b) lausafjäreignir samkvæmt reglugerð (ESB) 2015/61, sbr. reglur um lausafjárhlutfall lánastofnana, og ekki eru gefnar út af hálfu lánastofnunarinnar sem gefur út sértryggðu skuldabréfin, móðurfélags hennar, nema það sé opinbert fyrirtæki sem ekki er lánastofnun, dótturfélags hennar eða annars dótturfélags

móðurfélags hennar eða af hálfu sérstaks verðbréfunaraðila sem lánastofnunin hefur nán tengsl við.

2. Skammtímakröfum á lánastofnanir í lánshæfisþrepi 1 eða 2, eða í þrepi 3 að uppfylltum skilyrðum c-liðar 1. mgr. 129. gr. reglugerðar (ESB) nr. 575/2013, sbr. lög um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002.

V. KAFLI

Afleiðusamningar.

11. gr.

Afleiðusamningar sem útgefandi gerir við þriðja aðila vegna áhættustýringar sinnar m.t.t. jöfnunarreglna 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 vegna skilameðferðar, endurskipulagningar fjárhags eða slita útgefanda eða úrskurðar um gjaldþrotaskipti á búi hans eða um að mótaðili afleiðusamningsins geti sett fram slíka kröfu.

Mótaðilar afleiðusamninga skulu hafa hlotið lánshæfismatseinkunn í þrepi 1 eða 2 fyrir fjárhagslegan styrkleika frá skráðu matsfyrirtæki samkvæmt reglugerð (ESB) nr. 1060/2009, með síðari breytingum, sbr. lög nr. 50/2017 um lánshæfismatsfyrirtæki. Skal slík einkunn liggja fyrir við upphaf samningsgerðarinnar vegna viðkomandi afleiðusamnings og ná bæði til skamms og langs tíma. Um skilgreiningu á þrepum lánshæfismatseinkunnna fer eftir viðauka III í reglugerð (ESB) 2016/1799, með síðari breytingum, sbr. reglur um vörpun lánshæfismats við útreikning á eiginfjárkröfum vegna útlána-áhættu og verðbréfunar.

Með fyrirframsamþykki fjármálaeftirlitsins er útgefanda heimilt að gera afleiðusamning við mótaðila á fjármálamarkaði sem ekki uppfyllir kröfu um lágmarkseinkunn skv. 3. mgr. telji fjármálaeftirlitið mótaðila nægilega traustan til að efna þá skuldbindingu sem felst í samningnum.

Afleiðusamningar sem orðnir eru virkir áður en útgefandinn hefur útgáfu á sértryggðum skuldabréfum og þjóna þeim tilgangi að verjast áhættu sem tengist áður útgefnum sértryggðum skuldabréfum 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. er uppfyllt.

12. gr.

Lækkun lánshæfismatseinkunnar.

Í þeim tilvikum þegar lánshæfismatseinkunn mótaðila afleiðusamninga fellur niður fyrir tilgreinda lágmarkseinkunn sem sett er fram í 3. mgr. 11. gr. á gildistíma afleiðusamningsins skal útgefandi sértryggðra skuldabréfa:

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

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

VI. KAFLI

Skylda til að viðhalda öruggri skrá.

13. 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 fullnægja ströngum viðurkenndum öryggisstaðli með tilliti til hugsanlegrar áhættu, sbr. til hliðsjónar viðmiðunarreglur Evrópsku bankaftirlitsstofnunarinnar varðandi stjórnun áhættu vegna upplýsinga- og samskiptatækni og öryggisáhættu.

14. gr.

Viðhald skrárinnar.

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

Ef veðhlutfall veðláns í tryggingasafninu fer yfir það hámark sem kveðið er á um í 7. gr. laga nr. 11/2008, um sértrygð skuldabréf, skal færa í skrána upplýsingar um það og þá fjárhæð sem veðlánið 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 sértrygð skuldabréf, skal færa nýja verðmatið inn í skrána eins fljótt og auðið er. Við það lækkar heimiluð hámarksfjárhæð veðlánsins í skránni og skal fjárhæð veðlánsins í skránni lækkuð þá þegar.

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

15. gr.

Aðgengileiki.

Útgefendur skulu sjá til þess að skráin sé aðgengileg fjármálaeftirlitinu og sjálfstæðum skoðunarmanni skv. VIII. kafla laga nr. 11/2008, um sértrygð skuldabréf.

VII. KAFLI

Sjálfstæður skoðunarmaður.

16. 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.

17. gr.

Skyldur sjálfstæðs skoðunarmanns.

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

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

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

Skoðunarmaður skal sinna starfi sínu af kostgæfni og beita viðurkenndum aðferðum við eftirlitið. Við eftirlitið 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, um sértryggð skuldabréf, og reglna þessara sé mætt.

18. gr.

Skýrslugerð.

Hinn sjálfstæði skoðunarmaður skal hálfárslega skila fjármálaeftirlitinu skýrslu um framkvæmd eftirlits síns á því formi sem eftirlitið ákveður. Skila skal skýrslunni eigi síðar en 30 dögum eftir lok skoðunartímabils.

Skoðunarmaðurinn skal tilkynna fjármálaeftirlitinu eins fljótt og auðið er ef hann verður einhvers áskynja sem áhrif gæti haft á mat fjármálaeftirlitsins á stöðu útgáfunnar, tryggingasafnsins og útgefandans almennt.

Skýrsla skoðunarmanns skv. 1. mgr. skal a.m.k. 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 útgefandans, 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

Skýrsluskil, kostnaður og gildistaka.

19. gr.

Skýrsluskil.

Útgefandi skal árlega skila fjármálaeftirlitinu skýrslu, á því formi sem eftirlitið ákveður, sem inniheldur upplýsingar um eftirfarandi:

1. Eignir í tryggingasafni, þar á meðal laust fé, og hvernig þeim er haldið aðgreindum frá öðrum eignum útgefanda, skv. II. kafla laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf.
2. Fylgni við jöfnunarreglur, skv. V. kafla laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf.
3. Skilyrði fyrir frestun gjalddaga sértryggðra skuldabréfa, þegar við á, skv. VI. kafla A laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf.
4. Eftirlit sjálfstæðs skoðunarmanns, skv. VIII. kafla laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf. Skýrslu skv. 1. mgr. skal skilað eigi síðar en 31. mars ár hvert.

20. gr.

Kostnaður.

Útgefandi, eða eftir atvikum umsækjandi, skal greiða kostnað fjármálaeftirlitsins við afgreiðslu umsóknar og útgáfu leyfis samkvæmt lögum nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf, samkvæmt gjaldskrá Seðlabanka Íslands vegna verkefna sem tengjast fjármálaeftirliti, sbr. 30. gr. sömu laga.

21. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar, sem settar eru samkvæmt heimild í 25. gr. laga nr. 11/2008, um sértryggð skuldabréf, öðlast gildi þegar í stað. Með gildistöku þeirra falla úr gildi reglur nr. 528/2008 um sértryggð skuldabréf.

Seðlabanka Íslands, 27. febrúar 2023.

Ásgeir Jónsson
seðlabankastjóri.

Rannveig Júníusdóttir
framkvæmdastjóri.