

5. janúar 2018

## TRYGGINGABRÉF

(bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar)

Grunnfjárhæð 50.000.000.000 kr.

Útgefið af

**Félagsbústöðum hf.**

sem veðsala

(samkvæmt skilgreiningum í tryggingabréfi þessu)

---

Þetta tryggingabréf (hér eftir „tryggingabréfið“) er gefið út þar sem Félagsbústaðir hf. hyggjast veita tilteknum hópi kröfuhafa sömu og jafnar tryggingar fyrir kröfum sínum á hendur Félagsbústöðum og er háð ákvæðum veðhafasamkomulags sem dagsett er 5. janúar 2018 (hér eftir „veðhafasamkomulagið“) eins og það stendur á hverjum tíma, þ.e. eftir hvers konar breytingar, viðbætur eða endurnýjanir.

---

## TRYGGINGABRÉF

Tryggingabréf þetta er dagsett 5. janúar 2018 og er gefið út af

**Félagsbústöðum hf.**, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, kt. 510497-2799, sem lántaka og veðsala.

### 1. Inngangur

1.1. Tryggingabréf þetta er gert til að veita hópi kröfuhafa sömu tryggingar fyrir kröfum sínum á hendur lántaka. Í þeim tilgangi verður kröfuhafi skuldbundinn af skilmálum tryggingabréfsins og veðhafasamkomulagsins þar sem tryggður er jafn réttur hóps kröfuhafa á hverjum tíma til veðsettra eigna sem lántaki setur til tryggingar á hverjum tíma. Í upphafi er gert ráð fyrir að hópur kröfuhafa samanstandi af eigendum skuldabréfa er lántaki gefur út í samræmi við nánar tilgreindan útgáfuramma en í hóp kröfuhafa geta bæst verðbréfaeigendur og/eða lánveitendur samkvæmt öðrum fjármálagerningum og lánasamningum, allt eftir því sem við á hverju sinni.

### 2. Skilgreiningar og túlkningar

2.1. Aðilar eru ásáttir um að túlka skuli og skýra ákvæði tryggingabréfsins, sem og viðauka og fylgiskjala við það, í samræmi við eftirfarandi:

2.1.1. Tilvísanir til greina eða viðauka eða fylgiskjala og greina þeirra, eru tilvísanir til greina tryggingabréfsins eða viðauka eða fylgiskjala við tryggingabréfið eða viðkomandi greina þeirra, nema annað sé tekið fram.

2.1.2. Fyrirsagnir og undirfyrirsagnir eru eingöngu til skýringar og skulu ekki teknar til greina við túlkun á tryggingabréfinu.

2.1.3. Tilvísun til ákveðins aðila skal fela í sér tilvísun til eftirmanns hans, arftaka, framsalshafa, fulltrúa, umboðsmann, staðgengil eða afsalshafa.

2.1.4. Tilvísun í fjármögnunarskjal, eða eftir atvikum tilvísun í eitthvað annað skjal, er vísun í það fjármögnunarskjal, eða eftir atvikum eitthvað annað skjal, eins og viðkomandi skjal er á hverjum tíma, þ.e. með áorðnum breytingum, uppfærslum, útskiptingum eða viðbótum.

2.1.5. Tilvísun til löggjafar skal fela í sér tilvísun til gildandi laga á hverjum tíma, þ.m.t. hvers konar endurnýjunar, breytingar og viðbótar sem kann að vera gerð á lögum ásamt þeim lögum sem kunna að koma í stað þeirra fyrri.

2.1.6. Tilvísanir í eintölu skulu einnig eiga við um fleirtölu og öfugt.

2.1.7. Tilvísanir til þess sem er skrifað eða er skriflegt skal fela í sér samskipti á tölvupósti sem eru sannanlega móttekin, nema ef sérstaklega er gerð krafa um að skjal skuli vera undirritað.

2.2. Neðangreind hugtök skulu hafa eftirfarandi merkingu í tryggingabréfinu og viðaukum og fylgiskjöllum við það, en með því er átt við að þegar neðangreind hugtök eru notuð í tryggingabréfinu eða öðrum tryggingaskjöllum, en eru ekki sérstaklega skilgreind í þeim, þá skulu þau einnig hafa þá merkingu sem þeim er gefin í tryggingabréfinu, að breyttu breytanda, nema annað sé sérstaklega tekið fram í tryggingabréfinu:

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu fjármögnunaraðila um að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjöllum á því formi sem fram kemur í viðauka 2 við veðhafasamkomulagið. Aðildaryfirlýsing skal undirrituð af fjármögnunaraðila og afhent lántaka og veðgæsluáðila, nema um sé að ræða aðild á grundvelli kaupa á skuldabréfum eða öðrum fjármögnunarskjöllum sem mæla fyrir um að kröfuhafar verði sjálfkrafa aðilar með kaupum eða eignarhaldi á skuldabréfunum eða á öðrum fjármögnunarskjöllum.

„**Fjármögnunarskjal**“ merkir skuldaskjal, hvort sem um er að ræða lánasamning, skuldabréf eða annan fjármálagerning, þar sem skuldbindingar eru tryggðar samkvæmt tryggingaskjöllum.

„**Fjármögnunaraðili**“ merkir kröfuhafa samkvæmt fjármögnunarskjali.

„**Kröfur**“ merkir allar fjárkröfur í hvaða gjaldmiðli sem er, sem nú eða eftir útgáfu tryggingaskjala, verða á gjalddaga eða er ætlað að verða á gjalddaga og greiðast til fjármögnunaraðila samkvæmt fjármögnunarskjali, þar á meðal, til að koma í veg fyrir vafa, allir vextir, dráttarvextir, verðbætur, kostnaður og aðrar kröfur sem greiðast skulu samkvæmt ákvæðum fjármögnunarskjals.

„**Kröfuhafar**“ merkir alla fjármögnunaraðila sem eru aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum á grundvelli aðildaryfirlýsingar sem afhent hefur verið lántaka og veðgæsluaðila eða á grundvelli kaupa á skuldabréfum, útgefnum af lántaka, þar sem ákvæði skuldabréfanna mælir fyrir um að eigendur skuldabréfanna gerist sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum.

„**Kröfuhafafundur**“ merkir fund kröfuhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjali sem veðgæsluaðili boðar til í samræmi við 9. gr. veðhafasamkomulagsins og í samræmi við ákvæði viðkomandi fjármögnunarskjals.

„**Lánþekja**“ merkir veðtryggðar skuldir sem hlutfall af verðmæti hinna veðsettu eigna, reiknuð samkvæmt ákvæðum viðkomandi fjármögnunarskjals.

„**Lántaki**“ merkir **Félagsbústaðir hf.**, kt. 510497-2799, nú skráð til heimilis að Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík.

„**Lokadagur**“ merkir þann dag sem á undan kemur; annaðhvort (i) þann dag sem aðilar að veðhafasamkomulaginu samþykkja að fella það niður; eða (ii) þann dag sem allar skuldbindingar lántaka gagnvart kröfuhöfum hafa verið gerðar upp að fullu.

„**Staðfestingarskirteini**“ merkir vottorð sem er efnislega eins og það sem sett er fram í viðauka 4 við veðhafasamkomulagið.

„**Tryggingaskjöl**“ merkir eftirfarandi skjöl þar sem lántaki setur tiltekna eignir að veði til tryggingar skuldbindingum samkvæmt fjármögnunarskjölum: (i) tryggingabréf, útgefið 5. janúar 2018, þar sem fasteignir eru settar að veði („**Tryggingabréfið**“) og (ii) Veðsamningur, um handveð í innstæðum, fjármálagerningum og tilteknu greiðsluflæði („**Veðsamningurinn**“), sem er óundirritaður og óútgefinn við undirritun veðhafasamkomulagsins. Veðsala er heimilt að undirrita og senda veðgæsluaðila veðsamninginn í samræmi við grein 4.2. veðhafasamkomulagsins er mælir fyrir um breytingar á veðsettum eignum og telst veðsamningurinn þá hluti tryggingaskjala.

„**Vanefndatilvik**“ hefur þá merkingu sem fram kemur í hlutaðeigandi skilgreiningu í sérhverju fjármögnunarskjali.

„**Veðgæsluaðili**“ merkir **ADVEL lögmenn slf.**, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, kt. 420112-0170, eða hver sá aðili sem skipaður er í hans stað í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Veðgæsluaðili er umboðsmaður allra kröfuhafa og hlutverk hans og skyldur tilgreindar í sérhverju fjármögnunarskjali ásamt veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum.

„**Veðhafar**“ merkir fjármögnunaraðilar.

„**Veðhafasamkomulagið**“ merkir veðhafasamkomulag þetta sem veðsali, veðgæsluaðili og kröfuhafar gera með sér 5. janúar 2018.

„**Veðsali**“ merkir **Félagsbústaðir hf.**, kt. 510497-2799, nú skráð til heimilis að Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík.

„**Veðsettar eignir**“ merkir allar þær eignir sem veðsettar eru samkvæmt tryggingaskjölunum og taldar eru upp (og þeim lýst) í tryggingarskjölunum sjálfum eða þeim fylgiskjölum við tryggingaskjölín sem í gildi eru á hverjum tíma.

„**Veðskjöl**“ merkir veðhafasamkomulagið, tryggingaskjölín og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

„**Veðtímabil**“ merkir tímabilið sem hefst á dagsetningu tryggingaskjala og endar á þeim degi sem veðgæsluaðili staðfestir að allar veðtryggðar kröfur hafi verið gerðar upp að fullu með óskilyrtum hætti, eða (ef fyrr) veðunum sem sett hafa verið til tryggingar, hafi verið aflétt að fullu með óskilyrtum hætti.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir allar fjárkröfur í hvaða gjaldmiðli sem er, sem nú eða eftir útgáfu tryggingaskjala verða á gjalddaga eða er ætlað að verða á gjalddaga og greiðast til fjármögnunaraðila samkvæmt fjármögnunarskjölum, þar á meðal, til að koma í veg fyrir vafa, allir vextir, dráttarvextir, verðbætur, kostnaður og aðrar kröfur sem greiðast skulu samkvæmt ákvæðum fjármögnunarskjala.

„**Vísitala neysluverðs**“ merkir vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem birt er opinberlega á vef Hagstofu Íslands.

### 3. Veðsettar eignir

- 3.1. Veðsali gjörir kunnugt að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðtryggðum kröfum samkvæmt fjármögnunarskjölum á hverjum tíma, að samtalinni grunnfjárhæð allt að 50.000.000.000 króna (fimmtíu þúsund milljónir króna) og skal sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu janúar mánaðar 2018, 446,0 stig, og taka breytingum (verðbótum) í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við þá grunnvísitölu, auk vaxta, dráttarvaxta, og alls annars kostnaðar og útgjalda, þ.m.t. alls innheimtu- og málskostnaðar vegna þeirra veðtryggðu krafna sem bréf þetta tryggir, hverju nafni sem nefnist og öðrum aukagreiðslum, svo sem útlögðum tryggingariðgjöldum vegna veðsettra eigna, eins og þau eru skilgreind frekar að ofan sem veðtryggðar kröfur, er **ADVEL lögmönnum slf.**, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, kt. 420112-0170, sem skipaðir eru í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulags kröfuhafa sem **veðgæsluaðili** fyrir hönd kröfuhafa, hér með veðsettar eftirfarandi eignir með fyrsta veðrétti eða síðari veðrétti og uppfærslurétti, hvort heldur sem við á:

Allar fasteignir í eigu veðsala sem tilgreindar eru í fylgiskjali við tryggingabréfið ásamt öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem eignunum tengjast, hverju nafni sem nefnast, allt eins og frekast verður veðsett samkvæmt II. kafla laga um samningsveð, nr. 75/1995.

Í fylgiskjali er annars vegar samantekt er lýsir tegund og veðsetningarhlutfalli veðsettra eigna ásamt veðrétti en hins vegar er listi yfir veðsettar eignir þar sem hver og ein eign er tilgreind með fastanúmeri og er sá hluti fylgiskjalsins einungis birtur veðgæsluaðila.

- 3.2. Tryggingabréf þetta tryggir greiðslu, efndir og/eða afléttingu hinna veðtryggðu krafna á veðtímabilinu.
- 3.3. Veðgæsluaðila, fyrir hönd veðhafa, er kunnugt um að útleiga ofangreindra fasteigna er liður í atvinnustarfsemi veðsala. Veðhöfum er jafnframt kunnugt um og samþykkja að kvaðir, sem tengjast atvinnurekstri veðsala og þar með talið fjármögnun, sé og verði þinglýst á veðsettar eignir.
- 3.4. Ákvæði tryggingabréfsins eru hvert og eitt háð ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Ákvæði veðhafasamkomulagsins standa framar ákvæðum tryggingabréfsins ef um ósamræmi er að ræða þeirra á milli, á meðan veðhafasamkomulagið er í gildi.

### 4. Vátryggingabætur, vátryggingar, skaðabætur

- 4.1. Veðsetning samkvæmt tryggingabréfinu nær jafnframt til vátryggingarfjárhæðar vegna hinna veðsettu fasteigna og er veðgæsluaðila heimilt, ef til útborgunar vátryggingarfjárins kemur, að krefjast þess að vátryggingafélagið greiði beint til sín þann hluta vátryggingarfjárins, sem þarf til greiðslu þeirra veðtryggðu krafna sem bréf þetta tryggir, auk vaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annars kostnaðar og hefur veðgæsluaðili þá jafnframt umfram umboð til þess að taka við vátryggingarfénu og ráðstafa því til greiðslu fjármögnunarskjala í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- 4.2. Veðsala er skylt að hafa hið veðsetta ávallt vátryggt fyrir sömu fjárhæð sem nemur brunabótamati hvernar fasteignar. Að beiðni veðgæsluaðila er veðsala skylt að láta veðgæsluaðila í té skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega vátryggt og verði misbrestur á því er veðgæsluaðila heimilt, en þó aldrei skylt, að annast vátryggingu á kostnað veðsala og hefur hann þá veðrétt í hinum veðsettu fasteignum fyrir öllum þeim kostnaði sem hann hefur haft af vátryggingunni, eins og fyrir sjálfri skuldinni.



- 4.3. Veðréttur samkvæmt tryggingabréfinu nær til hvers konar tjóna- og skaðabóta eða annarra fjárgreiðslna sem kunna að koma í stað veðsettra eigna.

## 5. Aðgangur að hinu veðsetta, viðhald hins veðsetta

- 5.1. Veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða þeim sem veðgæsluaðili tilnefnir, óhindraðan aðgang að hinum veðsettu eignum sé þess óskað, að því marki sem veðsali hefur sjálfur aðgang að veðsettum eignum sem eru í útleigu.
- 5.2. Veðsala er skylt að halda hinu veðsetta við og sjá um að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum er krafist er í sambandi við hið veðsetta í samræmi við fyrirmæli gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma. Veðsala ber á sama hátt að annast um veðsettar eignir og tryggja að þær haldi verðgildi sínu eins og frekast má til ætlast til þess að tryggingaréttindi fjármögnunaraðila skerðist ekki.

## 6. Vanefndatilkvik

- 6.1. Komi upp vanefndaatvik eins og það er skilgreint í einhverju fjármögnunarskjali, eða verði með einhverjum hætti veruleg vanefnd á skyldum veðsala gagnvart fjármögnunaraðilum eða veðgæsluaðila samkvæmt veðhafasamkomulaginu, þá er veðgæsluaðila heimilt að gjaldfella og fella í eindaga viðkomandi fjármögnunarskjöl sem tryggð eru með tryggingabréfinu í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

## 7. Réttindi og úrræði

- 7.1. Falli veðtryggð krafa, sem tryggingabréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum þeim ástæðum sem tilgreindar eru í 6.1 .grein, þá er veðgæsluaðila í umboði fjármögnunaraðila, eða tiltekinna fjármögnunaraðila ef við á, heimilt að ganga að hinum veðsettu eignum að hluta eða heild að eigin vali en þó aðeins samkvæmt og í samræmi við efni veðhafasamkomulagsins og að því marki sem andvirði viðkomandi kröfu segir til um, og nýta veðtryggingu samkvæmt tryggingabréfinu og:
- 7.1.1. Láta selja veðið nauðungarsölu til greiðslu útstandandi veðtryggðra krafna, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991;
- 7.1.2. Leysa til sín veðsettar eignir; og
- 7.1.3. Láta selja veðsettar eignir í almennri sölu
- 7.2. Veðgæsluaðila er einhliða heimilt að velja þá veðsettu eign sem hann gengur að, en þó aðeins í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og að því marki sem andvirði viðkomandi kröfu segir til um. Auk þess að ná til höfuðstóls veðtryggðar kröfu sem veðið tryggir, nær framangreind heimild til nauðungarsölu, til að leysa til sín eða láta selja veðsettar eignir til vaxta, vísitöluálags, dráttarvaxta, kostnaðar af kröfu, innheimtukostnaðar, málskostnaðar og alls annars kostnaðar sem af vanskilum kann að leiða, endurgjalds kostnaðar af gerðinni sjálfri og væntanlegs kostnaðar af frekari fullnustugerðum.
- 7.3. Veðgæsluaðili verður ávallt að gera það sem í valdi hans stendur til að fá sem hæsta mögulega verð fyrir hinar veðsettu eignir. Þrátt fyrir þetta ber veðgæsluaðili ekki ábyrgð á því hvaða leið er valinn varðandi það að koma eignum í verð og hvort sú leið sem veðgæsluaðili velur gefi hæsta verðið.

## 8. Skyldur veðgæsluaðila – viðvarandi ábyrgð lántaka

- 8.1. Réttindi þau sem flytjast til veðgæsluaðila samkvæmt tryggingabréfinu eru eingöngu til að vernda hagsmuni kröfuhafa. Veðgæsluaðili skal engar skyldur bera nema að því marki er viðeigandi lög og ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingabréfsins áskilja það. Hvorki veðgæsluaðili né nokkur annar kröfuhafi, stjórnendur þeirra, yfirmenn, starfsmenn, umboðsmenn, fulltrúar, undirfulltrúar eða tilnefndir aðilar, skulu vera ábyrgir fyrir því að ekki sé gengið að einhverri hinna veðsettu eigna eða fyrir einhverri töf við að gera slíkt né skal



á þeim hvíla skylda til að samþykkja sölu eða ráðstöfun með öðrum hætti einhverri hinna veðsettu eigna í samræmi við beiðni veðsala þar um eða á annan hátt.

- 8.2. Óháð hverju sem kann að mæla fyrir um hið gagnstæða í tryggingabréfinu (i) skal veðsali vera ábyrgur hvað varðar veðsettu eignirnar og þau fjármögnunarskjöl sem hann er aðili að, að því marki sem þar er sett fram, fyrir því að inna af hendi allar greiðslur og efna og uppfylla allar skyldur sínar og skuldbindingar í tengslum við þau að sama marki og ef tryggingarbréfið hefði ekki verið gert, (ii) skal nýting veðgæsluaðila á einhverjum réttindum og úrræðum samkvæmt þessu tryggingabréfi ekki leysa veðsala undan neinum öðrum skyldum sínum eða skuldbindingum samkvæmt fjármögnunarskjölunum eða vegna annarra veðsettra eigna og (iii) hvorki veðgæsluaðili né neinn kröfuhafa skal bera nokkur skylda eða ábyrgð samkvæmt nokkru fjármögnunarskjali, vegna tryggingabréfsins, né skal veðgæsluaðila eða nokkrum kröfuhafa skylt að efna eða fullnægja nokkrum skuldbindingum eða skyldum veðsala á grundvelli þess.
- 8.3. Veðgæsluaðili skal vera ábyrgur fyrir þeim greiðslum sem hann raunverulega móttækur í kjölfar þess að hann nýtir réttindi sín, heimildir eða umboð þegar honum var skylt að gera svo samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Hvorki veðgæsluaðili né nokkur starfsmanna hans skal vera ábyrgur fyrir neinu tjóni, skemmdum eða kostnaði sem af kann að hljóttast með því að gangast undir eignarhald á einhverjum hinna veðsettu eigna eða nýta á hvaða grundvelli sem er einhver þau réttindi, heimildir eða umboð með tilliti til hinna veðsettu eigna, nema ef það sama hefur komið til vegna ásetnings, stórkostlegs gáleysis eða mistaka við að kalla eftir gögnum (þar sem skylda til þess er undir ákvæðum veðhafasamkomulagsins) af hálfu veðgæsluaðila eða starfsmanna hans.
- 8.4. Öll ákvæði þessarar greinar skulu eiga við, að breyttu breytanda, um ábyrgð þeirra sem tilnefndir eru, eða annarra aðila sem heimild hafa fengið, til að framkvæma einhverjar þær skyldur eða skuldbindingar, eða nýta allan eða hluta þeirra réttinda, umboða eða valds sem veðgæsluaðili hefur samkvæmt tryggingabréfinu og veðhafasamkomulaginu.

## 9. Skuldbindingar veðsala

- 9.1. Veðsali samþykkir að á hverjum tíma, að fenginni beiðni veðgæsluaðila, og á kostnað veðsala, muni veðsali tafarlaust framkvæma og afhenda alla frekari gerninga og skjöl, sem veðgæsluaðili kann að fara fram á af sanngirni, og grípa til allra frekari aðgerða sem nauðsynlegar kunna að vera í því skyni að skapa, viðhalda, fullgera eða vernda hinar veðsettu eignir og gera veðgæsluaðila, tilnefndum aðilum eða fulltrúum hans, kleift að beita og framfylgja réttindum sínum og úrræðum samkvæmt tryggingabréfinu, m.a. í tengslum við nýtingu á heimild veðgæsluaðila til að selja eða framkvæma hvaða framsal, afsal eða flutning til hvaða kaupanda eða viðtakanda sem er. Án þess að takmarka almennt gildi framangreinds mun veðsali:
  - 9.1.1. Ef skuldaviðurkenningu eða öðrum sambærilegum gerningi ber að þinglýsa á veðsetta eign þá mun veðsali afhenda og láta þinglýsa slíkri skuldaviðurkenningu eða gerningi sem hefur verið tilhlýðilega samþykktur eða hefur sem fylgiskjal tilhlýðilega framkvæmdan framsals- eða afsalsgerning, allt að formi og efni sem er fullnægjandi að sanngjörnu mati veðgæsluaðila;
  - 9.1.2. afhenda og veðsetja veðgæsluaðila hvaða skjal eða eignarheimild fyrir hinum veðsettu eignum sem er og skal útvega veðgæsluaðila öll veðréttarform og álíka skjöl, fyllilega útfyllt, undirrituð og samþykkt eins og til þarf til að veðgæsluaðili geti fullgilt veðin yfir hinum veðsettu eignum; og
  - 9.1.3. framkvæma og skrá alla þá gerninga, framsöl og tilkynningar eins og kann að vera nauðsynlegt eða æskilegt, eða eins og veðgæsluaðili kann að fara fram á af sanngirni, í því skyni að stofna til, viðhalda, fullgilda eða vernda þau veð sem veitt eru, eða er ætlað að veita, samkvæmt tryggingabréfinu.
- 9.2. Veðsali skal greiða öll skráningar- og færslugjöld eða endurskráningar og endurfærslugjöld, og allan kostnað samfara framkvæmd og þinglýsingu tryggingabréfsins, sérhverja skilmálabreytingu tryggingabréfsins, (þ.m.t. (til að taka af allan vafa) öllum breytingum á fylgiskjöllum eða öðrum gerningum eða skjölum sem breyta tryggingabréfinu eða veðsettum eignum samkvæmt tryggingabréfinu), öll stimpilgjöld, skatta, tolla, mat og gjöld



sem stafa af eða eru í tengslum við framkvæmd og afhendingu tryggingarbréfsins, eða einhverri skilmálabreytingu á tryggingabréfinu ásamt öllum gerningum til frekari tryggingar í tengslum við tryggingabréfið.

## 10. Breytingar á veðsettum eignum

- 10.1. Veðsali hefur rétt til þess að gera breytingar á hvaða eignir eru veðsettar eignir samkvæmt tryggingabréfinu á hverjum tíma með þeim hætti sem nánar er lýst í þessari grein:
  - 10.1.1. Veðsali hefur rétt á því að breyta því hvaða eignir eru veðsettar eignir samkvæmt tryggingabréfinu, með því að gefa út viðauka við tryggingabréfið ásamt því að uppfæra viðeigandi fylgiskjöl. Viðauki og uppfærð fylgiskjöl skulu innihalda lýsingar á þeim atriðum, sem veðgæsluaðili kann með sanngjörnum hætti að gera kröfur til á hverjum tíma eins og tilefni er til. Viðaukar um breytingar á veðsettum eignum samkvæmt tryggingabréfinu og hin uppfærðu fylgiskjöl skulu undirrituð af hálfu veðsala og veðgæsluaðila.
  - 10.1.2. Í hvert sinn sem uppfærður viðauki og uppfært fylgiskjal er gefið út, hefur veðgæsluaðili heimild til að kalla eftir sönnun á umboði til undirritunar af hálfu veðsala.
  - 10.1.3. Veðsali skal, innan þess tíma sem lög kunna að áskilja á hverjum tíma, sjá um þinglýsingu á hverju uppfærðu fylgiskjali, ásamt hverju því skjali (skjölum) sem áskilið kann að verða af hálfu veðgæsluaðila og hann telur nauðsynlegt í tengslum við slíka uppfærslu, í viðeigandi sýslumannsembætti á Íslandi, og/eða hverri annarri viðeigandi stofnun á Íslandi.

## 11. Skipun veðgæsluaðila sem umboðsmanns

- 11.1. Veðsali veitir hér með veðgæsluaðila með óafturkallanlegum hætti umboð til að koma fram fyrir hönd veðsala, á hverjum tíma, og grípa til hvaða aðgerða sem er og framkvæma hvaða gerning sem er sem veðgæsluaðili telur með sanngjörnum hætti nauðsynlegar eða ráðlegar og eru í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfsins, þ.m.t.:
  - 11.1.1. Að stofna, viðhalda, fullgera eða vernda hinar veðsettu eignir og auðvelda beitingu veðgæsluaðila á öllum eða einhverjum þeim rétti, valdi og ákvörðunarvaldi sem veðgæsluaðili getur beitt í samræmi við og samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfsins; og
  - 11.1.2. gera hvað sem veðsala er skylt að gera (en hefur ekki gert) samkvæmt tryggingabréfinu; og
  - 11.1.3. við vanskil, eða í kjölfarið á vanskilum, (á meðan þau eru viðvarandi) að auðvelda innlausn allra eða einhverra hinna veðsettu eigna, þar með talið en þó án takmörkunar, að óska eftir, krefjast, innheimta, stefna, endurheimta, vaxtareikna, taka við og aflétta og veita staðfestingar fyrir gjaldföllum fjárhæðum og fjárhæðum sem verða til greiðslu samkvæmt eða í tengslum við hinar veðsettu eignir, að taka við, framselja og innheimta öll skjöl og gerninga, gögn og lausafjarpappíra í tengslum við þær, að leggja fram hvaða kröfur sem er eða grípa til hvaða aðgerða sem er eða hefja hvaða ferli sem er, sem veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegt eða æskilegt að gera vegna innheimtu þeirra eða til að knýja fram fylgni við skilmála og skilyrði tryggingarbréfsins, og til að gera og framkvæma alla flutninga og framsöl hinna veðsettu eigna sem seldar eru samkvæmt grein 7 í tryggingabréfinu, enda sé það framkvæmt í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- 11.2. Veðsali staðfestir hér með allt sem veðgæsluaðili, sem umboðsmaður veðhafa, gerir sem slíkur. Óháð framangreindu, nema viðeigandi lög áskilji, skal veðgæsluaðila ekki skylt að nýta neinn þann rétt eða skyldu sem umboðsmaður, og skal ekki hafa neinar skyldur við veðsala í því sambandi.

## 12. Aflétting

- 12.1. Veðum þeim sem stofnuð eru með tryggingarbréfinu skal aflétt og öllum skjölum sem veðgæsluaðili kann að geyma samkvæmt tryggingarbréfinu, skal skilað til veðsala við lok veðtímabilsins að beiðni og á kostnað veðsala.



### 13. Framsal

- 13.1. Veðgæsluaðila er heimilt, eða skal ef aðstæður krefja, að framselja og flytja öll réttindi sín og skyldur samkvæmt tryggingabréfinu til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- 13.2. Við gildistöku slíks framsals og flutnings, skal hinn nýi veðgæsluaðili teljast koma fram sem umboðsmaður fyrir hvern kröfuhafa veðtryggðra krafna (sem og fyrir sjálfan sig) í stað fyrri veðgæsluaðila.
- 13.3. Veðsali skal tafarlaust, eftir að hafa fengið skriflega undirritaða tilkynningu frá veðgæsluaðila um framsal til nýs veðgæsluaðila, grípa til þeirra aðgerða sem nauðsynlegar kunna að vera til þess að tryggingarbréfið og þau skjöl sem kunna að koma í staðinn fyrir það kveði á um skilvirkt og fullgert veð til handa nýs veðgæsluaðila fyrir hönd kröfuhafa veðtryggðra krafna sem hefur verið réttilega eða tilhlýðilega tilnefndur í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- 13.4. Veðsali skuldbindur sig til að hann muni ekki nokkurn tíma framselja, flytja, skipta út eða ráðstafa nokkrum réttindum sínum, hagsmunum eða skuldbindingum undir tryggingabréfinu til nokkurs aðila (eða samþykkja að gera neitt af framangreindu) án heimildar í tryggingabréfinu, einhverju fjármögnunarskjali og/eða veðhafasamkomulaginu.

### 14. Ráðstafanir

- 14.1. Veðsali má ekki selja, flytja eða á annan hátt ráðstafa hinum veðsettu eignum, nema það sé sérstaklega heimilað samkvæmt ákvæðum tryggingabréfsins eða veðhafasamkomulagsins. Til að fyrirbyggja misskilning, þá skal veðsala vera heimilt að leigja út hinar veðsettu eignir og skal slík útleiga ekki talin ráðstöfun í framangreindum skilningi.

### 15. Tilkynningar

- 15.1. Allar tilkynningar eða önnur samskipti samkvæmt eða í tengslum við tryggingabréfið skulu vera skriflegar og eins og kveðið er á um í veðhafasamkomulaginu.

### 16. Kostnaður og bætur

- 16.1. Veðsali skal samstundis þegar eftir því er leitað greiða (i) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til innan sanngjarnra marka, í tengslum við samningaviðræður, undirbúning, prentun og undirritun tryggingabréfsins og sérhvers annars skjals sem vísað er til í tryggingabréfinu, (ii) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til innan sanngjarnra marka í tengslum við samningaviðræður, undirbúning, prentun og undirritun sérhverra uppfærslna eða breytinga á tryggingabréfinu, (iii) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til í tengslum við fullnustu, eða við að viðhalda réttindum samkvæmt tryggingabréfinu og (iv) sérhvern kostnað eða útgjöld vegna sérhverra ráðstafana sem gripið er til í tengslum við verndun og/eða endurbætur á hinum veðsettu eignum, enda hafi veðsala áður verið gefið nægilegt tækifæri til endurbóta.

### 17. Gildandi lög og lögsaga

- 17.1. Tryggingabréf þetta skal lúta íslenskum lögum og vera skýrt í samræmi við þau. Sérhver aðili þessa tryggingabréfs viðurkennir hér með lögsögu Héraðsdóms Reykjavíkur eingöngu.



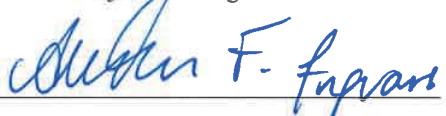
---

Tryggingabréf þetta er gert í þremur eintökum, einu fyrir veðsala, einu fyrir veðgæsluaðila og einu til afhendingar og skráningar í viðeigandi sýslumannsembætti.

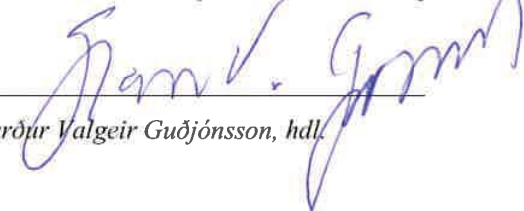
Til staðfestingar og samþykkis á öllu framangreindu, rita veðsali og veðgæsluaðili nöfn sín á tryggingabréfið, í viðurvist votta sem til hafa verið kallaðir til þessa.

Reykjavík, 5. janúar 2018

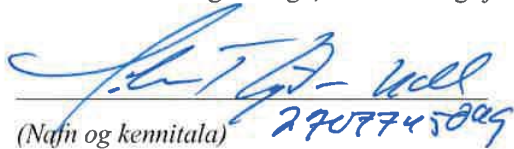
Fyrir hönd stjórnar Félagsbústaða hf. sem veðsali

  
\_\_\_\_\_  
Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri

Fyrir hönd ADVEL lögmanna slf. sem veðgæsluaðili

  
\_\_\_\_\_  
Sigurður Valgeir Guðjónsson, hdl.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði ofangreindra aðila:

  
\_\_\_\_\_  
(Nafn og kennitala) 2707745009

\_\_\_\_\_  
(Nafn og kennitala)

**FYLGISKJÖL:**

Listi yfir veðsettar eignir

Listi yfir veðtryggðar kröfur