

## VEÐHAFASAMKOMULAG

á milli

### Kröfuhafa

sem tilgreindir eru í viðauka 1 við veðhafasamkomulag þetta

og

### Félagsbústaða hf.

sem lántaka og veðsala

og

### ADVEL lögmannna slf.

sem veðgæsluaðila

---

Petta veðhafasamkomulag (hér eftir „veðhafasamkomulagið“) er gert þar sem Félagsbústaðir hf. hyggjast veita tilteknunum hópi kröfuhópa sömu og jafnar tryggingar fyrir kröfum sínum á hendur Félagsbústöðum og því eru gefin út tryggingaskjöl sem mæla fyrir um þær tryggingar sem skulu standa til tryggingar kröfunum.

---

## VEÐHAFASAMKOMULAG

Veðhafasamkomulagið er dagsett 5. janúar 2018, og er á milli:

**Kröfuhafa** sem á hverjum tíma eru tilgreindir í viðauka 1 við veðhafasamkomulagið  
og

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

**ADVEL lögmanns slf.**, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, kt. 420112-0170, sem **veðgæsluaðila**.

Sameiginlega eru kröfuhafar, Félagbústaðir og ADVEL lögmann nefndir einu nafni **aðilar** í veðhafasamkomulaginu.

### 1. Inngangur, tilgangur

1.1. Veðhafasamkomulagið er gert í þeim tilgangi að veita kröfuhöfum sem falla undir veðhafasamkomulagið sömu tryggingar fyrir kröfum sínum á hendur lántaka og tryggja að þeir njóti jafns réttar á hverjum tíma til veðsettra eigna lántaka, ásamt því að mæla fyrir um samþykkt verklag sem skal gilda um það hvernig og undir hvaða kringumstæðum lántaka er heimilt að breyta eða skipta út veðsettum eignum og hvernig fylgjast skal með samstarfi kröfuhafa, í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingaskjalanna.

Í því markmiði verður sérhver kröfuhafi aðili að og skuldbundinn af veðhafasamkomulaginu og því fyrirkomulagi trygginga sem lántaki hefur veitt. Í hópi kröfuhafa eru þeir aðilar sem á hverjum tíma eru tilgreindir í viðauka 1 við veðhafasamkomulagið. Í upphafi er gert ráð fyrir að kröfuhafar samanstandi af eigendum skuldabréfa er lántaki gefur út í samræmi við nánar tilgreindan útgáfuramma skuldabréfa og að í hóp kröfuhafa geti síðar bæst verðbréfaeigendur og eða lánveitendur samkvæmt öðrum fjármálagerningum eða lánasamningum, allt eftir því sem við á hverju sinni.

1.2. Lántaki hefur rétt til að gera breytingar á því hvaða veðsettar eignir eru settar til tryggingar hverju sinni, að því gefnu að þau skilyrði, sem tilgreind eru í veðhafasamkomulaginu, séu uppfyllt.

1.3. Samið hefur verið við einn veðgæsluaðila, sem er óháður lántaka, og undirgengst hann þær skyldur sem fram koma í veðhafasamkomulaginu og leiða af skilmálum fjármögnumarskjala, þ.m.t. til að fylgjast með því að allar breytingar á veðsettum eignum séu í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, ásamt því að gæta hagsmuna kröfuhafa til jafns.

1.4. Lántaki/veðsali og veðhafar veita hér með veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem á honum hvíla samkvæmt samkomulaginu líkt og nánar er útlistað í því.

1.5. Með vísan til þess sem að framan greinir hafa aðilar komið sér saman um eftirfarandi:

### 2. Skilgreiningar og túlkanir

2.1. Aðilar eru ásáttir um að túlka skuli og skýra ákvæði veðhafasamkomulagsins, 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 veðhafasamkomulagsins eða viðauka eða fylgiskjala við veðhafasamkomulagið eða viðkomandi greina þeirra, nema annað sé tekið fram.

2.1.2. Fyrirsagnir og undirfyrirsagnir eru eingöngu til skýringar og skulu ekki tekna til greina við túlkun á veðhafasamkomulaginu.

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 fjármögnunarskjál, eða eftir atvikum tilvísun í eitthvað annað skjal, er vísun í það fjármögnunarskjál, eða eftir atvikum eitthvað annað skjal, eins og viðkomandi skjal er á hverjum tíma, þ.e. með áordnum 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 móttokin, nema ef sérstaklega er gerð krafa um að skjal skuli vera undirritað.
- 2.2. Neðangreind hugtök skulu hafa eftirfarandi merkingu í veðhafasamkomulaginu og viðaukum og fylgiskölum við það, en með því er átt við að þegar neðangreind hugtök eru notuð í tryggingabréfinu eða öðrum tryggingaskjölum, en eru ekki sérstaklega skilgreind í þeim, þá skulu þau einnig hafa þá merkingu sem þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu, að breyttu breytanda, nema annað sé sérstaklega tekið fram í veðhafasamkomulaginu:
- „Aðildaryfirlýsing“** merkir yfirlýsingu fjármögnunaraðila um að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum á því formi sem fram kemur í viðauka 2 við veðhafasamkomulagið. Aðildaryfirlýsing skal undirrituð af fjármögnunaraðila og afhent lántaka og veðgæsluaðila, nema um sé að ræða aðild á grundvelli kaupa á skuldabréfum eða öðrum fjármögnunarskjölum sem mæla fyrir um að kröfuhafar verði sjálfkrafa aðilar með kaupum eða eignarhaldi á skuldabréfunum eða á öðrum fjármögnunarskjölum.
- „Fjármögnunarskjál“** merkir skuldaskjal, hvort sem um er að ræða lánasamning, skuldabréf eða annan fjármálagerning, þar sem skuldbindingar eru tryggðar samkvæmt tryggingaskjölum.
- „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.
- „Kröfuhaf“** 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.
- „Lánaþekja“** 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.
- „Staðfestingarskírteini“** 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 tilteknar 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 óutgefinn 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 lögmann slf.**, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, kt. 420112-0170, eða hver sa aðili sem tilnefndur 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.

„**Veðsettari eignir**“ merkir allar þær eignir sem veðsettari eru samkvæmt tryggingaskjölum og taldar eru upp (og þeim lýst) í tryggingarskjölunum sjálfum eða þeim fylgiskjölum við tryggingaskjölin sem í gildi eru á hverjum tíma.

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

„**Veðtímbil**“ 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) veðnum 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. Yfirlýsingar kröfuhafa

- 3.1. Með yfirlýsingum kröfuhafa í þessari grein er átt við yfirlýsingu hvers og eins kröfuhafa fyrir eigin hönd sem og sameiginlega yfirlýsingu allra kröfuhafa.
- 3.2. Kröfuhafar samþykkja að allir kröfuhafar njóti jafns réttar hvað varðar veðsettari eignir, þ.e.a.s. að kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar miðað við stöðu veðtryggðra krafna í tengslum við veðsettari eignir.
- 3.3. Kröfuhafar samþykkja að óska hvorki eftir né leggja fram tillögu, hefja eða greiða atkvæði með neinni ályktun eða tillögu eða grípa til annarra aðgerða eða taka nein önnur skref sem geta leitt til gjaldþrots, slita, endurskipulagningar eða ógjaldfaðni lántaka eða grípa til einhvers konar fyrirkomulags eða úthlutunar til handa kröfuhafa almennt, eða neins konar sambærilegs ferlis sem nær til lántaka eða veðsettra eigna í kjölfar vanefndatilviks, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- 3.4. Kröfuhafar samþykkja að grípa ekki til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, þ.m.t. gjaldfella hvorki né gera kröfu um greiðslu höfuðstóls, vaxta, kostnaðar eða annarra fjárhæða sem eru til greiðslu samkvæmt fjármögnunarskjölum, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Kröfuhafar samþykkja jafnframt að hefja engar fullnustuaðgerðir gagnvart lántaka, s.s. með fjárnámi, nauðungarsölu eða öðrum sambærilegum leiðum, í samræmi við efni fjármögnunarskjala, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

## 4. Veðtrygging

- 4.1. Lántaki hefur gefið út eða getur gefið út tryggingaskjöl þar sem eftirfarandi eignir lántaka eru, eða geta verið, veðsettar:
- Tryggingabréfið með veði í þeim fasteignum sem tilgreindar eru í fylgiskjali við tryggingabréfið.
  - Veðsamningurinn með veði í tilteknun innlánsreikningum, vörlureikningum með verðbréfum sem njóta ríkisábyrgðar eða eru útgefin af Reykjavíkurborg og með veði í því greiðsluflæði frá Reykjavíkurborg og/eða íslenska ríkinu sem tilgreint er í veðsamningnum.
- 4.2. Lánaþekja skal ekki fara umfram 75% á gildistíma veðhafasamkomulagsins. Lántaki hefur rétt á að gera breytingar á veðsettum eignum, þ.m.t. með útgáfu veðsammingsins, frekari veðsetningu eigna eða að leysa veðsettar eignir úr veðböndum, gegn því skilyrði að veðgæsluaðili hafi áður staðfest að lánaþekja fari ekki umfram 75% við viðkomandi breytingar, sbr. einnig grein 5.2.6.
- 4.3. Lántaki hefur rétt til að bæta við nýjum kröfum sem skulu teljast til veðtryggðra krafna gegn því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% eftir að hinár nýju kröfur hafa bæst við veðtryggðar kröfur samkvæmt nýjum fjármögnunarskjölum.
- 4.4. Til þess að breytingar samkvæmt greinum 4.2 og 4.3 taki gildi skal lántaki afhenda veðgæsluaðila öll nauðsynleg gögn til að sýna fram á (i) verðmæti þeirra nýju eigna sem settar verða að veði til tryggingar samkvæmt tryggingaskjölum og skuli teljast til veðsettra eigna, reiknað út samkvæmt þeim aðferðum sem tilgreindar eru í ákvæðum viðkomandi fjármögnunarskjala og (ii) eftirstöðvar allra veðtryggðra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölunum, ásamt því að afhenda nýtt staðfestingarskírteini sem staðfestir lánaþekju eftir breytinguna og undirrita öll skjöl sem nauðsynlegt er til þess að nýju eignirnar teljist til veðsettra eigna og aðrar eignir verði leyistar úr veðböndum, eftir því sem við á hverju sinni.

## 5. Skipun, hlutverk og skyldur veðgæsluaðila

### 5.1. Skipun veðgæsluaðila

5.1.1. Veðgæsluaðili er skipaður af lántaka. Lántaki skal standa straum af öllum kostnaði í tengslum við verkefni veðgæsluaðila í samræmi við efni þjónustusamnings á milli lántaka og veðgæsluaðila. Meirihluti kröfuhafa, á grundvelli fjárhæða á þeim degi sem slík ákvörðun er tekin, að teknu tilliti til áfallinna vaxta og verðbóta, hefur á hverjum tíma rétt á að afturkalla skipun veðgæsluaðila. Lántaki getur ekki afturkallað skipun veðgæsluaðila án fyrirliggjandi samþykkis kröfuhafa en ákvörðun þar um skal tekin í samræmi við grein 9.6.4., sbr. einnig grein 9.7.

5.1.2. Ef skipun veðgæsluaðila er afturkölluð, sama af hvaða ástæðu það er, þ.m.t. óski veðgæsluaðili eftir því eða missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 5.1.3., skal skipa nýjan veðgæsluaðila í samræmi við samkomulag þess efnis milli lántaka og kröfuhafa eða með ákvörðun kröfuhafa á kröfuhafafundi, sbr. grein 9.6.4., ef ekki er hægt að komast að slíku samkomulagi. Skipun nýs veðgæsluaðila skal samþykkt á kröfuhafafundi í samræmi við grein 9.6.4. og af nægilegum fjölda kröfuhafa, sbr. grein 9.7.

5.1.3. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að sinna hlutverki sínu. Veðgæsluaðili skal vera löggmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og lántaka og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðgæsluaðili skal hafa gildar og fullnægjandi starfstryggingar gegn tjóni af völdum vanrækslu í starfi. Veðgæsluaðili má ekki á undanförnum fimm árum hafa verið úrskurðaður gjaldþrota eða hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld. Veðgæsluaðili má enn fremur ekki taka að sér nein störf eða verkefni fyrir lántaka, önnur en störf eða verkefni sem veðgæsluaðili.

### 5.2. Hlutverk, réttindi og skyldur veðgæsluaðila

- 5.2.1. Veðgæsluaðili skal vera algerlega sjálfstæður í starfi sínu sem veðgæsluaðili í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, og ber ekki fara eftir neinum fyrirmælum frá lántaka, einhverjum kröfuhafa, nema um það sé sérstaklega kveðið á um og heimilað í veðhafasamkomulaginu.
- 5.2.2. Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að tryggingabréfinu sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því og öðrum tryggingaskjölum séu gild og njóti réttarverndar. Skal hann hafa fullt og ótakmarkað umboð fyrir hönd allra kröfuhafa til að undirrita fyrir þeirra hönd öll gögn, tilkynningar, samninga eða önnur gögn sem hann þarf til að sinna skyldum sínum hvað þetta varðar.
- 5.2.3. Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og öll önnur gögn sem hann fær frá lántaka og kröfuhöfum.
- 5.2.4. Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð til að staðfesta og þinglýsa aðildaryfirlýsingum verði hann var við að lántaki hafi ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt greinum 7.4. og 11.
- 5.2.5. Veðgæsluaðili skal fylgjast með og hafa umsjón með öllum breytingum sem gerðar eru í tengslum við veðsettir eignir samkvæmt grein 4.2 í veðhafasamkomulaginu og þeim breytingum sem gerðar eru samkvæmt grein 4.3 í veðhafasamkomulaginu. Veðgæsluaðili skal taka við og fara yfir öll staðfestingarskírteini sem hann fær frá lántaka og gera þau sýnileg kröfuhöfum eins fljótt og hægt er með því að senda þau til birtingar á heimasiðu lántaka ásamt staðfestingu veðgæsluaðila á því hvort lánaþekja standist hverju sinni, með tilliti til greinar 6.2 í veðhafasamkomulaginu.
- 5.2.6. Veðgæsluaðili skal taka við og fara sjálfstætt yfir öll gögn frá lántaka er varðar verðmat á veðsettum eignum hverju sinni. Ef veðgæsluaðili samþykkir verðmatið, þá skal hann gefa út yfirlýsingi í samræmi við viðauka 5 sem staðfestir að staðfestingarskírteinið sem lántaki gefur út samkvæmt grein 7.2. og/eða grein 4.4 í veðhafasamkomulaginu, sé rétt, og gera yfirlýsinguna sýnilega kröfuhöfum eins fljótt og hægt er með því að senda hana til birtingar á heimasiðu lántaka. Ef veðgæsluaðili samþykkir ekki verðmat lántaka eða tegund þeirra eigna sem til stendur að settar verði að veði og munurinn leiðir til þess að lánaþekja standist ekki, þá skal veðgæsluaðili samstundis senda tilkynningu þess efnis til lántaka og kröfuhafa á því formi sem sýnt er í viðauka 5 og skal lántaki hafa 30 daga frest til að gera nauðsynlegar breytingar til að lánaþekjan haldist. Þá skal farið eftir ákvæðum 13. greinar veðhafasamkomulagsins hvað varðar úrlausn ágreiningsmála.
- 5.2.7. Veðgæsluaðili skal fylgjast með, þar með talið taka við og fara sjálfstætt yfir skýrslur frá lántaka hvað varðar verðmæti veðsettra eigna, ástand þeirra og viðhald. Veðgæsluaðili hefur rétt á að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá lántaka sem hann telur þörf á, innan skynsamlegra marka, til að hann geti sinnt skyldum sínum í samræmi við greinar 5.2.1 - 5.2.6 í veðhafasamkomulaginu.
- 5.2.8. Veðgæsluaðili skal tilkynna kröfuhöfum (til viðbótar við þær upplýsingar sem hann veitir þeim sem vísað er til í greinum 5.2.5. og 5.2.6) ef hann verður var við eitthvað, við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti rýrt verðmæti veðsettra eigna.
- 5.2.9. Veðgæsluaðili skal boða kröfuhafa á fundi að eigin frumkvæði eða að beiðni kröfuhafa eða lántaka, í samræmi við 9. grein veðhafasamkomulagsins. Veðgæsluaðili skal hafa fullt og ótakmarkað umboð til að afla upplýsinga um kröfuhafa og veðtryggðar kröfur hjá þriðja aðila, hvort heldur sem um er að ræða hjá verðbréfamiðstöð, þ.m.t. með að óska eftir og móttaka yfirlit um eigendur fjármögnunarskjala, eða frá fjármálfyrirtæki.
- 5.2.10. Veðgæsluaðili skal leggja fram lista yfir þá kröfuhafa sem atkvæðisrétt hafa á fundinum í samræmi við þau fjármögnunarskjöl er fundurinn varðar og sönnun á atkvæðisrétti sérhvers kröfuhafa á fundinum samkvæmt grein 9.8 veðhafasamkomulagsins
- 5.2.11. Veðgæsluaðila ber skylda til að starfa að fullu í samræmi við veðhafasamkomulagið, tryggingaskjöl og niðurstöður kröfuhafafunda samkvæmt grein 9.6.
- 5.2.12. Með því að undirrita veðhafasamkomulagið veitir lántaki hér með veðgæsluaðila fullar heimildir til að sinna skyldum sínum samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins.
- 5.2.13. Veðgæsluaðili skal senda afrit af öllum tilkynningar sínum til kröfuhafa, sama hvers eðlis sem þær eru, til lántaka á sama tíma.

5.2.14. Veðgæsluaðili skal hafa, að uppfylltum skilyrðum veðhafasamkomulagsins, ótakmarkað umboð frá fjármögnunaraðilum til að samþykkja og staðfesta hækkan á fjárhæð tryggingaskjala ef lántaki óskar eftir því.

### 5.3. Ráðstöfun greiðslna til kröfuhafa

5.3.1. Öllum greiðslum sem veðgæsluaðili tekur við í samræmi við grein 10.4 veðhafasamkomulagsins skal veðgæsluaðili úthluta til kröfuhafa í hlutfalli við eftirstöðvar veðtryggðrar kröfu eins fljótt og auðið er og eigi síðar en þremur virkum dögum eftir að veðgæsluaðili tók við greiðslunni, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi áður fengið uppsærðar upplýsingar um eftirstöðvar veðtryggðra krafna frá kröfuhöfum.

## 6. Tegundir veðtrygginga og verðmat

- 6.1. Þær tegundir eigna sem geta talist til veðsettra eigna og staðið til tryggingar samkvæmt ákvæðum tryggingaskjalanna á hverjum tíma skulu takmarkast við þær tegundir eigna sem tryggingaskjöl mæla fyrir um.
- 6.2. Verðmat sérhverrar eignar sem vísað er til í 6.1. gr. skal reiknað í samræmi við ákvæði viðkomandi fjármögnunarskjals.

## 7. Staðfestingar, ábyrgðir og skuldbindingar lántaka

- 7.1. Lántaki staðfestir og ábyrgist gagnvart veðgæsluaðila og kröfuhöfum að hann hafi staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt veðhafasamkomulaginu og að uppfylla ákvæði þess og að veðhafasamkomulagið sé því skuldbindandi að öllu leyti fyrir lántaka.
- 7.2. Lántaki skuldbindur sig til afhenda veðgæsluaðila uppfært staðfestingarskírteini innan prófunarfrests sem tiltekinn er í fjármögnunarskjölum, sem staðfestir lánaþekju ásamt útreikningum þess efnis, á því formi sem sýnt er í viðauka 4 við veðhafasamkomulagið.
- 7.3. Lántaki skal þinglýsa tryggingabréfinu og öllum breytingum á því án ástæðulausrar tafar á hverjum tíma.
- 7.4. Lántaki skal, að því gefnu að lánaþekja fari ekki umfram 75% við aðild nýs fjármögnunaraðila, án ástæðulausrar tafar móttaka og láta þinglýsa aðildaryfirlýsingum hjá viðkomandi embætti þar sem hinár veðsettu eignir eru skráðar eða staðsettir, þar sem við á, eða grípa til annarra aðgerða til að tryggja réttarvernd nýrra kröfuhafa. Hið sama á við í tengslum við breytingar á aðilum í hópi kröfuhafa í samræmi við grein 11. Lántaki skal tilkynna veðgæsluaðila um framangreint.
- 7.5. Lántaki skal tilkynna veðgæsluaðila ef honum er kunnugt um vanefndatilvik.
- 7.6. Lántaka er óheimilt að veita einhverjum kröfuhafa, sem er aðili að veðhafasamkomulaginu, viðbótar veð til tryggingar veðtryggðri kröfu, nema öllum kröfuhöfum sé boðið sama viðbótar veð fyrir sínum veðtryggðu kröfum.

## 8. Staðfestingar, ábyrgðir og skuldbindingar veðgæsluaðila

- 8.1. Veðgæsluaðili staðfestir og ábyrgist gagnvart lántaka og kröfuhöfum að:

8.1.1. hann hafi staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt veðhafasamkomulaginu og að uppfylla ákvæði þess og að veðhafasamkomulagsins sé því skuldbindandi að öllu leyti fyrir lántaka; og

8.1.2. að hann uppfylli þau skilyrði sem sett eru fram í grein 5.1.3 veðhafasamkomulagsins.

## 9. Kröfuhafafundir

- 9.1. Veðgæsluaðili skal boða kröfuhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjali á kröfuhafafund ef þörf er á samþykki viðkomandi kröfuhafa í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, eða ef kröfuhafar tilkynna veðgæsluaðila um að vanefndatilvik hafi átt sér stað sem mun leiða til þess að viðkomandi veðtryggð krafa lántaka verði gjaldfelld af kröfuhöfum. Til áréttิงar, þá er kröfuhafafundur fundur kröfuhafa samkvæmt tilteknum verðbréfaskipti eða fjármögnunarskjali eða einsleitum hópi fjármögnunarskjala. Þannig getur komið upp vanefndaatvik samkvæmt tilteknum flokki, hópi eða tegund fjármögnunarskjala eða – skjals en það vanefndaatvik er ekki endilega vanefndaatvik samkvæmt ákvæðum annarra fjármögnunarskjala.
- 9.2. Veðgæsluaðili skal auk þess vera skuldbundinn til að boða kröfuhafafund ef hann fær beiðni þess efnis frá kröfuhöfum (tilteknu hlutfalli skv. viðkomandi fjármögnunarskjali) eða lántaka, eða ef hann verður áskynja um einhver álitaefni sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á kröfuhafafundi, þ.m.t. atriði er hann telur að geti teft veðtryggingum sem veittar eru samkvæmt tryggingaskjölum í tvísýnu eða ef hann metur upplýsingar frá lántaka þannig að vanefndaatvik hafi átt sér stað.
- 9.3. Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum sem vísað er til í greinum 9.1 og 9.2 frá lántaka eða kröfuhöfum eins fljótt og auðið er og boða kröfuhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjölum á kröfuhafafund eigi síðar en 7 dögum frá því að hann móttetur beiðnina eða tilkynninguna, nema lántaki hafi áður bætt úr vanefndaatvikinu. Fundurinn skal haldinn að þeim boðunarresti liðnum, talið frá nákvæmri tímasetningu boðunarinnar, sem tilgreindur er í viðkomandi fjármögnunarskjali. Veðgæsluaðili, lántaki og viðkomandi kröfuhafar og ráðgjafar þeirra og fulltrúar eiga rétt á að sækja kröfuhafafundinn, en eingöngu kröfuhafarnir hafa atkvæðisrétt á kröfuhafafundum. Lántaki og veðgæsluaðili skulu hafa fullan og óskoraðan rétt til að tjá sig á kröfuhafafundum. Veðgæsluaðili skal tilgreina í fundarboði hver sé ástæða boðunarinnar og hvaða mál eða tillögur séu á dagskrá kröfuhafafundarins. Veðgæsluaðili skal setja fundinn og stýra kosningu fundarstjóra og fundarritara í samræmi við grein 9.4.
- 9.4. Kröfuhafar á kröfuhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Fundarstjóri skal vera óháður og hvorki úr hópi kröfuhafa, umboðsmanna þeirra, né tengdur lántaka eða veðgæsluaðila. Fundarstjóri skal staðfesta hvort fundurinn sé löglegur eður ei, í samræmi við grein 9.5 veðhafasamkomulagsins. Veðgæsluaðili skal leggja fram lista yfir þá kröfuhafa sem atkvæðisrétt hafa á fundinum í samræmi við það fjármögnunarskjali eða þau fjármögnunarskjöl er fundurinn varðar og sönnun á atkvæðisrétti sérhvers kröfuhafa á fundinum samkvæmt grein 9.8 veðhafasamkomulagsins. Ef veðgæsluaðili telur (innan skyndsamt marka) að greiðsla sem veðsali ber að greiða veðhafa samkvæmt fjármögnunarskjali, verði líklega ekki ráðstafað til veðhafa eða komi ekki til úthlutunar til kröfuhafa ef til gjaldþrotaskipta kæmi eða við sambærilegt ferli (þar með talið en ekki takmarkað við slitameðferð, greiðslustöðvun eða gerð nauðasamnings) hjá veðsala, þá skal fjárhæð þeirrar greiðslu ekki vera talin til atkvæða samkvæmt veðhafasamkomulaginu. Ef einhver ágreiningsmál koma upp hvað varðar atkvæðisrétt einhvers kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa það mál, og er hans úrlausn bindandi fyrir alla aðila.
- 9.5. Kröfuhafafundur skal talinn löglegur ef:
- 9.5.1. Veðgæsluaðili getur sýnt fram á að fundarboð hafi verið sannanlega sent til allra kröfuhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjölum sem fundurinn varðar, og að á fundinum séu fulltrúar kröfuhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjölum sem fara fyrir að minnsta kosti 50% af samanlöögðum eftirstöðvum viðkomandi krafna samkvæmt grein 9.8, á hendur lántaka; eða
- 9.5.2. ef ófullnægjandi hlutfall viðkomandi kröfuhafa eða fulltrúa þeirra sækja fundinn með tilliti til greinar 9.5.1, þá skal veðgæsluaðili slíta fundinum og boða sömu kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður 7 dögum síðar. Sá fundur skal talinn löglegur, óháð mætingu kröfuhafa, ef veðgæsluaðili getur sýnt fram á að fundarboð hafi sannanlega verið sent til allra kröfuhafa viðkomandi fjármögnunarskjala er fundurinn varðar.
- 9.6. Þær ákvarðanir sem kröfuhafar, eða fulltrúar þeirra, taka á kröfuhafafundum geta eingöngu verið eftirfarandi:
- 9.6.1. Hvort ganga skuli að veðtryggingu sem tryggingaskjöl veita, að því marki sem viðkomandi veðtryggðar kröfur segja til um og, ef það skal gert, á hvaða hátt (háð ákvæðum tryggingaskjalanna).
- 9.6.2. Hvort hefja skuli samningaviðræður við lántaka í tengslum við hvernig halda skuli áfram, ef vanefndatilvik hefur átt sér stað sem samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjali ætti að leiða til þess að viðkomandi veðtryggð krafa yrði gjaldfelld og krafa verði gerð um greiðslu fyrir gjalddaga hennar.

- 9.6.3. Hvort breyta eigi skilmálum fjármögnunarskjals eða ákvæðum veðhafasamkomulagsins eða tryggingaskjala (að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins), eða hvort það eigi að veita undanþágur frá skilmálum fjármögnunarskjals eða ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Ákvörðun samkvæmt þessari grein 9.6.3 krefst kröfuhafafundar er varðar alla kröfuhafa sem eru aðilar að veðhafasamkomulaginu og skal samþykkt af þar til bærum fjölda kröfuhafa, sbr. 9.7. grein.
- 9.6.4. Hvort það eigi að afturkalla skipun veðgæsluaðila, sem er ákveðið af kröfuhöfum eingöngu samkvæmt grein 5.1.1., og, verði sú tillaga samþykkt, að skipa nýjan veðgæsluaðila. Ákvörðun samkvæmt þessari grein 9.6.4 krefst kröfuhafafundar er varðar alla kröfuhafa sem eru aðilar að veðhafasamkomulaginu og skal samþykkt af þar til bærum fjölda kröfuhafa, sbr. 9.7. grein.
- 9.7. Nema annað sé tekið fram í veðhafasamkomulaginu eða viðkomandi fjármögnunarskjali, þá skulu allar ákvarðanir sem teknar eru á kröfuhafafundum vera gildar og bindandi fyrir þá kröfuhafa er fundurinn varðar ef þær hafa verið samþykktar af að lágmarki 67% viðkomandi kröfuhafa, eða fulltrúum þeirra, sem mættir eru á fundinn með tilliti til fjárhæða þeirra veðtryggðu krafna sem þeir koma fram fyrir á hendur lántaka. Ef ákvörðun er tekin á fundi sem haldinn er samkvæmt grein 9.5.2, þá skulu þeir kröfuhafar sem sannanlega hafa verið boðaðir á fundinn, sbr. grein 9.5.2., en eru ekki viðstaddir eða eru ekki með fulltrúa viðstadda, álitnir greiða atkvæði með þeirri tillögu sem lögð er fram til atkvæðagreiðslu á fundinum.
- 9.8. Fjárhæðir veðtryggðra krafna á hendur lántaka, sem tryggðar eru með tryggingaskjölunum, sem vísað er til í greinum 9.5 og 9.7 skulu reiknaðar út af veðgæsluaðila í samræmi við grein 9.4, með áföllnum vöxtum og verðbótum eftir því sem fjármögnunarskjali segir til um, eins og þær eru þann dag sem kröfuhafafundurinn er haldinn.
- 9.9. Ef löglegur kröfuhafafundur samþykkir ákvörðun eins og lýst er í grein 9.6.2 skal skipa samninganefnd fyrir hönd kröfuhafa til að semja við lántaka, sem skal samanstanda af aðilum sem kröfuhafafundur kemur sér saman um með samþykki að lágmarki meirihluta atkvæða kröfuhafa sem mætt er fyrir á fundinn. Samninganefndin skal boða lántaka á fyrsta fund innan tveggja vikna frá þeim degi sem ákvörðunin er tekin. Samninganefndin og lántaki skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausnar sem síðan skal bera undir kröfuhafa og fá formlegt samþykki fyrir í samræmi við hlutaðeigandi ákvæði um samþykki kröfuhafa í sérhverju fjármögnunarskjali. Skriflegt samkomulag skal gert milli lántaka og kröfuhafa hvað varðar þá lausn sem samþykkt er, en eigi síðar en 6 mánuðum frá því að ákvörðunin er tekin sem lýst er í grein 9.6.2. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi fyrir þann tíma, þá skal halda nýjan kröfuhafafund til að ákvarða um hvort ganga eigi að veðsettum eignum samkvæmt grein 9.6.1 í veðhafasamkomulaginu.
- 9.10. Ef löglegur kröfuhafafundur hafnar því að beita þeim vanefndaúrræðum sem honum standa til boða samkvæmt grein 9.6.1, þá skal sá kröfuhafi sem óskaði eftir því að veðgæsluaðili boðaði kröfuhafafundinn eiga rétt á því að beita þeim úrræðum sem honum stæðu annars til boða ef ekki væri fyrir þær takmarkanir sem veðhafasamkomulagið leggur á alla jafnt.

## 10. Fullnusta veðtrygginga, afsal réttinda kröfuhafa

- 10.1. Eins og lýst er í grein 9.6.1, geta kröfuhafar eingöngu gengið að þeim veðsettum eignum sem veðsettum eru samkvæmt tryggingaskjölum að undangenginni ákvörðun þess efnis á kröfuhafafundi í samræmi við ákvæði 9. greinar veðhafasamkomulagsins. Samkvæmt þessu afsala kröfuhafar sér því þeim rétti að ganga að veðsettum eignum að eigin frumkvæði, að undanskilinni þeirri heimild sem kveðið er á um í grein 9.10.
- 10.2. Fullnusta veðsettra eigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingaskjölunum skal gerð í samræmi við ákvæði tryggingaskjala og þá að undangengnum þeim ákvörðunum sem taka þarf og sem teknar eru hvað það varðar á kröfuhafafundi. Lántaki skal þó hafa 30 daga úrbótartíma frá ákvörðun kröfuhafafundar um fullnustu veðsettra eigna til bæta úr vanefndaatviki eða greiða gjaldfallna fjárhæð til að koma í veg fyrir að gengið verði að veðsettum eignum.
- 10.3. Í tilfelli fullnustu veðsettra eigna samkvæmt greinum 10.1 og 10.2, þá skal veðgæsluaðili starfa fyrir hönd kröfuhafa og útbúa og afhenda allar nauðsynlegar tilkynningar, beiðnir og kröfur til viðkomandi yfirvalda eða aðila til að ganga að veðsettum eignum, s.s. að leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir eða aðrar fullnustuaðgerðir í kjölfar gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal fara eftir fyrirmælum fengnum á kröfuhafafundi, og

skal fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá kröfuhöfum. Í þeim tilvikum þar sem veðgæsluaðili gengur að veðsettum eignum samkvæmt framanrituðu vegna tiltekinna fjármögnunarskjala þá skal veðgæsluaðili gæta þess að hann tryggi jöfn réttindi kröfuhafa samkvæmt öllum fjármögnunarskjölum. Í því felst að veðgæsluaðili skal tryggja að aðrir kröfuhafar, samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, geti, komi til vanefndatilvika samkvæmt þeim og kröfuhafafundur þeirra fjármögnunarskjala tekur ákvörðun þar um, gengið að hlutfallslega jöfnu verðmæti veðsettra eigna, t.d. með því að fára veðsettar eignir eða andvirði þeirra inn á sérgreinda vörslureikninga. Skal veðgæsluaðili gera það á sama tíma og hann gengur að veðsettum eignum vegna tiltekinna fjármögnunarskjala.

- 10.4. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð frá kröfuhöfum til að taka við fyrir þeirra hönd öllu andvirði sem fæst við fullnustu veðsettra eigna.

## 11. Breytingar á aðilum í hópi kröfuhafa

- 11.1. Sérhver kröfuhafi þarf að undirrita og afhenda lántaka og veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu á því formi sem sýnt er í viðauka 2 við veðhafasamkomulagið til að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum, sbr. þó grein 11.2.
- 11.2. Framangreint á þó ekki við þegar veðsali gefur út skuldabréf með ákvæði um að með kaupum á skuldabréfunum gerist eigendur skuldabréfanna sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölunum á meðan þeir eiga skuldabréfin. Eigendur skuldabréfanna samþykkja því með kaupum á skuldabréfunum að vera, meðan þeir eru eigendur skuldabréfanna, bundnir af ákvæðum veðhafasamkomulagsins sem kröfuhafar eins og ef þeir hefðu sjálfir undirritað aðildaryfirlýsinguna. Í slíku tilviki skal aðildaryfirlýsingin undirritað af veðsala vegna útgáfu fjármögnunarskjals með ákvæðum um sjálfkrafa aðild að veðhafasamkomulaginu.
- 11.3. Sérhver nýr kröfuhafi telst samþykkja og undirgangast þau réttindi og skyldur sem lýst er í veðhafasamkomulaginu frá þeim degi sem aðildaryfirlýsing í samræmi við framangreint er undirritað og afhent veðgæsluaðila.
- 11.4. Aðild kröfuhafa að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum er háð eignarétti á viðkomandi fjármögnunarskjali. Í því felst jafnframt að aðild kröfuhafa fellur niður við sölu eða uppgreiðslu viðkomandi fjármögnunarskjals. Með því að afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu, þá verður sérhver kröfuhafi einnig veðtryggður aðili samkvæmt tryggingaskjölum. Veðsali eða veðgæsluaðili til vara, skal, eftir því við við á, þinglýsa öllum breytingum á fjármögnunaraðilum hjá því embætti sem við á, í samræmi við grein 5.2.4 veðhafasamkomulagsins, eða grípa til annarra aðgerða til að tryggja réttarvernd nýrra kröfuhafa.

## 12. Brot gegn veðhafasamkomulagi þessu

- 12.1. Öll brot gegn ákvæðum veðhafasamkomulagsins af hendi lántaka skal jafngilda því að vanefndatilvik hafi átt sér stað samkvæmt sérhverju fjármögnunarskjali og skal heimila beitingu þeirra úrræða sem kveðið er á um í sérhverju fjármögnunarskjali vegna vanefndatilvika.
- 12.2. Veðgæsluaðili ber ábyrgð á störfum sínum í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar. Ef veðgæsluaðili brýtur sannanlega gegn skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu, hvort sem er af ásetningi, eða af stórfelldu gáleysi, geta lántaki eða kröfuhafar kosið að skipta um veðgæsluaðila. Einnig er hægt að skipta um veðgæsluaðila án þess að veðgæsluaðili hafi brotið af sér, sbr. 5. grein veðhafasamkomulagsins. Þá skal tilnefna nýjan veðgæsluaðila í samræmi við grein 5.1.2 veðhafasamkomulagsins, og skal hann undirrita aðildarbréf í því formi sem sýnt er í viðauka 3 við veðhafasamkomulagið, þar sem hann lýsir því yfir að hann taki á sig öll réttindi og skyldur veðgæsluaðila samkvæmt veðhafasamkomulaginu.
- 12.3. Sérhver kröfuhafi sem grípur til aðgerða eða hefur ferli sem stangast á við þær takmarkanir sem á hann eru lagðar í veðhafasamkomulaginu, þar á meðal en ekki takmarkað við þær sem finna má í greinum 3.1–3.4, skal vera skaðabótaskyldur gagnvart og skyldugur til að bæta öðrum aðilum veðhafasamkomulagsins fyrir allt tjón sem kemur til vegna slíkskrá aðgerða eða ferla, þar á meðal en ekki takmarkað við, allt beint og óbeint, afleitt og óafleitt tjón og allar þóknanir og kostnað sem aðrir aðilar veðhafasamkomulagsins verða fyrir við að gæta réttinda sinna gagnvart slíkum aðgerðum eða ferlum sem hafin eru sem stangast á við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

### **13. Úrlausn ágreiningsmála**

- 13.1. Ef upp rísa ágreiningsmál milli aðila veðhafasamkomulagsins þar á meðal, en ekki takmarkað við, varðandi verðmat hinna veðsettu eigna, af hvaða tegund hinar veðsettu eignir mega vera eða hvort skilyrði um lánaþekju séu uppfyllt, þá skulu aðilar grípa til allra mögulegra ráða til að leysa úr málinu sín á milli.
- 13.2. Ef ekki er hægt að komast að lausn innan fjögurra vikna frá því að ágreiningur rís, þá skulu aðilar mál leggja málið fyrir gerðardóm í samræmi við ákvæði laga nr. 53/1989, um samningsbundna gerðardóma. Kröfuhafar og lántaki skulu hafa rétt til að skipa einn gerðardómara hvor og skal þriðji gerðardómari skipaður af Héraðsdómi Reykjavíkur og skal hann vera dómsformaður. Ef kröfuhafar geta ekki komist að samkomulagi varðandi skipun gerðardómara, skal Héraðsdómur Reykjavíkur skipa gerðardómara fyrir kröfuhafa. Gerðardómurinn skal skipaður eigi síðar en fimm vikum eftir að ágreiningur rís, og hann skal skila niðurstöðu í málinu innan fjögurra vikna frá því að gerðardómurinn er skipaður.

### **14. Breytingar og tilkynningar**

- 14.1. Allar breytingar sem gerðar eru á veðhafasamkomulaginu skulu vera skriflegar og með fullnægjandi samþykki allra aðila að veðhafasamkomulaginu.
- 14.2. Nema kveðið sé á um annað í veðhafasamkomulaginu, skulu allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru send, birt eða afhent vegna veðhafasamkomulagsins vera skrifleg og á íslensku (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast með sannanlegum hætti til lántaka og veðgæsluaðila á heimilisföng eða netföng sem tilgreind eru í veðhafasamkomulaginu og skal sendandi fullvissa sig um móttöku þeirra af þar til bærum aðila. Tilkynningar og önnur samskipti aðila skulu send til þeirra fulltrúa eða aðila og í samræmi við aðrar samskiptaupplýsingar um lántaka eða veðgæsluaðila sem þeir geta tilgreint hér eftir til aðila veðhafasamkomulagsins skriflega eða með tölvupósti og í þeim tilgangi sem sá aðili tilgreinir.
- 14.3. Allar tilkynningar og önnur samskipti samkvæmt veðhafasamkomulaginu skulu álitin hafa verið réttilega afhent eða gerð:
- Ef sent með sendiboða, við móttöku viðtakanda;
  - Ef sent með tölvupósti á það netfang sem viðkomandi aðili hefur tilgreint og að því gefnu að sendanda hafi ekki borist tilkynning um að sending hafi ekki tekist; og
  - Ef sent með fyrirframgreiddum pósti, tveimur virkum dögum eftir að erindið var sett í póst.

### **15. Óviðráðanleg tilvik**

- 15.1. Sérhver fjármögnunaraðili, lántaki, eða veðgæsluaðili skal ekki vera ábyrgur vegna tjóns sem hlýst af íslenskri eða erlendri löggjöf, eða neinum aðgerðum af hendi íslenskra eða erlendra yfirvalda, stríðsátaka, ver�falls, verkbanns, viðskiptabanns, hafnarbanns eða sambærilegra aðstæðna. Fyrirvarinn hvað varðar verkfall, verkbann, viðskiptabann og hafnarbann á við jafnvel þótt slíkur aðili grípi til slíkra aðgerða, eða að slíkum aðgerðum sé beint gegn honum.
- 15.2. Allt tjón sem getur komið til undir öðrum tilfellum skal ekki bætt af þeim aðila ef hann hefur gætt eðlilegrar varúðar. Aðilinn skal ekki undir neinum kringumstæðum, nema í þeim tilfellum þar sem stórkostlegt gáleysi eða ásetningur aðilans sem við á hefur valdið slíku tjóni, bera ábyrgð á neinu óbeinu tjóni, afleiddu tjóni og/eða hagnaðartapi. Ef einhver ofangreind fyrirstaða hindrar fjármögnunaraðila, lántaka eða veðgæsluaðila í að grípa til aðgerða til að standa við veðhafasamkomulagið, þá má fresta slíkum aðgerðum þar til fyrirstaðan er ekki lengur fyrir hendi.

## **16. Trúnaður**

- 16.1. Veðgæsluaðili samþykkir að viðhalda fullum trúnaði og halda leyndum og fara með allar óopinberar upplýsingar, sem hann fær frá lántaka eða frá kröfuhöfum og sem tengjast lántaka, sem trúnaðarupplýsingar, að því undanskildu að veðgæsluaðila er heimilt að upplýsa um sliðar upplýsingar:
- (i) til aðila sem vinna hjá eða fyrir veðgæsluaðila við að meta, samþykkja, skipuleggja eða stjórna hinum veðsettu eignum og/eða veðskjölum þar sem við á;
  - (ii) samkvæmt beiðni eða kröfu yfirvalda eða sem veðgæsluaðili telur að þurfí samkvæmt skipun dómsstóls, samkvæmt stefnu eða samkvæmt skipun eða ferli yfirvalds;
  - (iii) í samræmi við lög að mati veðgæsluaðila; eða
  - (iv) í tengslum við beitingu sérhverra réttinda eða úrræða samkvæmt veðhafasamkomulagi þessu, eða í tengslum við sérhver málaferli sem veðgæsluaðili er aðili að.
- 16.2. Allri meðferð trúnaðarupplýsinga skal undantekningalaust hagað þannig að þær komist ekki í vörslu eða til vitundar þriðja aðila í andstöðu við ákvæði þetta. Komi til þess, skal veðgæsluaðili strax og hann fær vitneskju um slikt, tilkynna lántaka tafarlaust um þá staðreynd. Jafnframt skal veðgæsluaðili grípa til allra þeirra ráðstafana sem hægt er að grípa til í því skyni að vernda leynd trúnaðarupplýsinga.
- 16.3 Trúnaðarskylda samkvæmt þessari grein skal haldast eftir að skipun eða störfum veðgæsluaðila lýkur.

## **17. Lög og lögsaga**

- 17.1. Veðhafasamkomulagið heyrir undir íslensk lög.
- 17.2. Sérhver aðili að veðhafasamkomulaginu veitir óafturkræft samþykki fyrir því að allar kærur, málaferli eða dómsmál sem risið geta vagna eða í tengslum við veðhafasamkomulagið verði rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

## **18. Ýmis ákvæði**

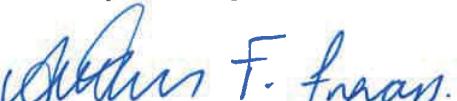
- 18.1. Ef eitthvert ákvæða veðhafasamkomulagsins er eða verður ólöglegt, ógilt eða ekki hægt að beita því, þá skal það ekki hafa áhrif á gildi eða heimild til að beita öðrum ákvæðum veðhafasamkomulagsins.
- 18.2. Innihald veðhafasamkomulagsins er tæmandi um skilning aðila og gengur framar öllum eldri samningum, skilningi eða samkomulögum (bæði munnlegum og skriflegum) sem kunna að tengjast efni veðhafasamkomulagsins.
- 18.3. Ef ákvæði fjármögnunarskjallanna og/eða tryggingaskjala annars vegar stangast á við ákvæði veðhafasamkomulagsins hins vegar, þá skulu ákvæði veðhafasamkomulagsins gilda.
- 18.4. Veðhafasamkomulagið má undirrita í ótakmörkuðum fjölda samrita og af mismunandi aðilum að veðhafasamkomulaginu á mismunandi samrit, og skal hvert samrit teljast vera frumrit þegar búið er að undirrita það og afhenda veðgæsluaðila, en öll saman skulu teljast vera einn löggerningur.
- 18.5. Veðhafasamkomulagið er skuldbindandi fyrir lántaka frá og með dagsetningu veðhafasamkomulagsins og fyrir kröfuhafa frá og með þeirri dagsetningu þegar viðkomandi kröfuhafi undirritar og afhendir veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu í samræmi við 11. gr. veðhafasamkomulagsins. Veðhafasamkomulag þetta er í gildi til lokadags.

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

Til staðfestingar og samþykkis á öllu framangreindu, rita veðsali og veðgæsluaðili nöfn sín á veðhafasamkomulag þetta, 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

  
Sigrún Valgeir Guðjónsson, hdl.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði ofangreindra aðila

  
Nafn og kennitala 2907745049

Nafn og kennitala

## VIÐAUKI 1

**Listi yfir kröfuhafa samkvæmt veðhafasamkomulagi, upphaflega dags. 5. janúar 2018**

Dagsetning aðildar	Auðkenndi fjármögnumarskjala sem mynda kröfu	Kröfuhafar
[Dagsetning]	[Fjármögnumarskjal tilgreint]	[“Allir eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma” / Nafn, kt. heimilisfang]

[Staður, dagsetning]

Tilkynnt fyrir hönd veðsala]

---

*[Nafn og staða]*

[Staður, dagsetning]

Staðfest fyrir hönd veðgæsluaðila

---

*[Nafn og staða]*

**VIÐAUKI 2**  
**Form að aðildaryfirlýsingu veðhafa**

**AÐILDARYFIRLÝSING**  
**(„aðildaryfirlýsingin“)**

Aðildaryfirlýsing þessi dagsett [dagsetning] er viðbót við veðhafasamkomulag dagsett 5. janúar 2018 („veðhafasamkomulagið“) og er gert milli kröfuhafa eins og þeir eru skilgreindir í veðhafasamkomulaginu, Félagsbústaða hf. sem veðsala og ADVEL lögmanna slf. sem veðgæsluaðila. Orð og hugtök sem eru skilgreind í veðhafasamkomulaginu hafa sömu merkingu þegar þau eru notuð í aðildaryfirlýsingunni.

[Veðsali gefur [dagsetning] út ný skuldabréf í flokki sem ber auðkenni [auðkenni] og ISIN númer [númer] („flokkurinn“). Með kaupum á skuldabréfum í floknum gerast eigendur allra skuldabréfa sem gefin eru út af veðsala í floknum á hverjum tíma sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingaskjölum meðan þeir eru eigendur að skuldabréfunum. Aðild þessi er í samræmi við ákvæði og skilmála sem gilda um öll skuldabréfin í floknum. Eigendur skuldabréfanna samþykkja því með kaupum á skuldabréfunum að vera, meðan eignarhaldið stendur yfir, bundnir af ákvæðum veðhafasamkomulagsins sem kröfuhafar eins og ef þeir hefðu sjálfir undirritað aðildaryfirlýsinguna sem slíkir.] / [[nafn, kennitala og heimilisfang kröfuhafa] samþykkir hér með að frá og með dagsetningu aðildaryfirlýsingar þessarar verður hann bundinn af ákvæðum veðhafasamkomulagsins sem kröfuhafi eins og ef hann hefði verið aðili að veðhafasamkomulaginu í upphafi.] ]

Þessi aðildaryfirlýsing er gerð í tengslum við fjármögnunarskjall þar sem kröfuhafi er [handhafi skuldabréfs / lánveitandi / eigandi annars fjármögnunarskjals og þá hvernig skjals] og vísað er til þess fjármögnunarskjals í tengslum við útistandandi fjárhæðir sem skulu tryggðar samkvæmt tryggingaskjölum. Ef fjármögnunarskjalið er gefið út rafrænt í verðbréfamiðstöð, þá skal senda tilkynningar til kröfuhafans á heimilisfang samkvæmt eigendaskrá á hverjum tíma í þeirri verðbréfamiðstöð, en að öðrum kosti skal kröfuhafi tilkynna veðsala og veðgæsluaðila um slíkt heimilisfang með sannanlegum hætti. Lýsir kröfuhafi jafnframt yfir að hann verði aðili að tryggingaskjölum og veðtryggður aðili (samkvæmt skilgreiningu í tryggingaskjölum) með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja. Veðsali og veðgæsluaðili hafa fullt umboð kröfuhafa til að þinglýsa aðildaryfirlýsingu þessari hjá viðkomandi embætti í samræmi við 5. grein veðhafasamkomulagsins.

Kröfuhafi staðfestir jafnframt og ábyrgist gagnvart veðgæsluaðila og veðsala að hann hafi staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt veðhafasamkomulaginu og að uppfylla ákvæði þess og að veðhafasamkomulagið sé því skuldbindandi að öllu leyti fyrir kröfuhafa.

Um aðildaryfirlýsingu þessa gilda íslensk lög.

[Staður, dagsetning]

[Tilkynnt fyrir hönd [nafn kröfuhafa] sem kröfuhafa] / [Tilkynnt fyrir hönd veðsala vegna útgáfu fjármögnunarskjall með ákvæðum um sjálfkrafa aðild að veðhafasamkomulaginu] ]

---

*[Nafn og staða]*

[Staður, dagsetning]

Staðfest fyrir hönd veðgæsluaðila

---

*[Nafn og staða]*

**VIÐAUKI 3**  
**Form aðildarbréfs fyrir nýjan veðgæsluaðila**

**AÐILDARBRÉF**  
(„aðildarbréfið”)

Félagsbústaðir hf.,  
Hallveigarstíg 1,  
101 Reykjavík  
berist framkvæmdastjóra

[Veðgæsluaðili, heimilisfang]

[Staður, dagsetning]

**Efni: Aðildarbréf fyrir nýjan veðgæsluaðila**

Vísað er til veðhafasamkomulagsins dagsett 5. janúar 2018 („veðhafasamkomulagið“). Hugtök sem notuð eru í þessu skjali en eru ekki skilgreind sérstaklega skulu hafa þá merkingu sem þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu.

Samkvæmt ákvörðun þann [dagsetning], í samræmi við grein 5.1.2 veðhafasamkomulagsins, hefur [nafn, kt. og heimilisfang nýs veðgæsluaðila] („Nýi veðgæsluaðili“) verið skipaður í stað fyrri veðgæsluaðila og falið að taka við hlutverki, réttindum og skyldum fyrri veðgæsluaðila samkvæmt veðhafasamkomulaginu. Veðsali og nýi veðgæsluaðilinn hafa gert með sér þjónustusamning þann [dagsetning] í tengslum við aðildarbréfið og er gildistími hans [gildistími].

Með aðildarbréfi þessu, og frá dagsetningu þess, samþykkir nýi veðgæsluaðilinn skipun sína sem veðgæsluaðili og tekur við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt veðhafasamkomulaginu. Til að koma í veg fyrir vafa þá ber nýr veðgæsluaðili ekki ábyrgð á neinum aðgerðum eða aðgerðaleysi sem átti sér stað áður en hann var skipaður sem veðgæsluaðili á dagsetningu þessa bréfs.

Fyrri veðgæsluaðili er hér með leystur undan öllum réttindum og skyldum sem veðgæsluaðili, að því undanskyldu þó að fyrri veðgæsluaðili er enn skaðabótaskyldur vegna sérhverra aðgerða eða aðgerðaleysis sem átti sér stað meðan skipun hans sem veðgæsluaðila stóð yfir. Þá skal trúnaðarskylda fyrri veðgæsluaðila haldast áfram ótímabundið þrátt fyrir að hann hafi verið leystur undan öllum réttindum og skyldum sem veðgæsluaðili.

Fyrir hönd hins nýja veðgæsluaðila

Fyrir hönd Félagsbústaða hf.

---

[Nafn og staða]

---

[Nafn og staða]

Staðfesting á ofangreindu fyrir hönd fyrri veðgæsluaðila

---

[Nafn og staða]

**VIÐAUKI 4**  
**Form staðfestingarskírteinis**

**STAÐFESTINGARSKÍRTEINI**  
(„Staðfestingarskírteini“)

[Veðgæsluaðili, heimilisfang]

[Staður, dagsetning]

**Efni: Staðfestingarskírteini**

Vísað er til veðhafasamkomulagsins dagsett 5. janúar 2018 („veðhafasamkomulagið“). Hugtök sem notuð eru í þessu skjali en eru ekki skilgreind sérstaklega skulu hafa þá merkingu sem þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu.

Sem lántaki samkvæmt fjármögnunarskjölunum og þeim til samræmis, þá tilkynnum við veðgæsluaðila hér með að þann [dagsetning] var lánaþekja eins og hér segir: \_\_\_\_\_ Meðfylgjandi staðfestingarskírteini þessu eru þeir útreikningar sem lagðir voru til grundvallar við útreikning á lánaþekju sem og þau nauðsynlegu fjárhagsskjöl sem þarf til að veðgæsluaðili geti staðfest útreikningana sjálfur.

Lántaki staðfestir enn fremur að eftir [útgáfu síðasta staðfestingarskírteinis / [annað tímaviðmið]] þann [dagsetning] hafi eftirfarandi breytingar verið gerðar á hinum veðsettum eignum:

Veðsettar eignir losaðar undan veðböndum: [Upplýsingar um eignir og verðmæti þeirra]

Nýjar veðsettar eignir: [Upplýsingar um eignir og verðmæti þeirra]

Meðfylgjandi þessu staðfestingarskírteini eru upplýsingar um verðmat á veðsettum eignum og þau verðmatsviðmið sem notuð voru, auk þeirra gagna sem veðgæsluaðili getur þurft til að staðfesta sjálfstætt nákvæmni slíks verðmats.

Lántaki staðfestir enn fremur, að því sem lántaki best veit, að engin vanefndatilvik séu viðvarandi.

Fyrir hönd Félagsbústaða hf.

---

[Nafn og staða]