

Finansinspektionens författningssamling

Utgivare: Gent Jansson, Finansinspektionen, Box 6750, 113 85 Stockholm.
Beställningsadress: Thomson Fakta AB, Box 6430, 113 82 Stockholm. Tfn 08-587 671 00, Fax 08-587 671 71.
Prenumerera också per e-post på www.fi.se.
ISSN 1102-7460

Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om säkerställda obligationer;

FFFS 2004:11

Utkom från trycket
den 1 oktober 2004

beslutade den 21 september 2004.

Finansinspektionen föreskriver följande med stöd av 1 § förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer.

Efter de paragrafindelade föreskrifterna lämnar Finansinspektionen allmänna råd.

1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

1 § Dessa föreskrifter och allmänna råd innehåller bestämmelser om utgivning av säkerställda obligationer. De ska tillämpas av följande företag:

- svenska banker och kreditmarknadsföretag som ansöker om att få ge ut säkerställda obligationer, och
- svenska banker och kreditmarknadsföretag som fått Finansinspektionens tillstånd att ge ut säkerställda obligationer.

2 § I dessa föreskrifter och allmänna råd betyder

1. *lagen*: lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer,
2. *säkerhetsmassa*: vad som anges i lagens 1 kap. 2 §.

2 kap. Förutsättningar för tillstånd

1 § Ett företag ska i samband med att det ansöker om tillstånd att få ge ut säkerställda obligationer lämna Finansinspektionen följande handlingar:

1. En kopia av styrelseprotokollet där det framgår att styrelsen beslutat om att ansöka om tillstånd.
2. En beskrivning av den tänkta verksamheten som visar företagets hantering av säkerställda obligationer och säkerhetsmassa.
3. En särskild plan enligt vad som anges i 2 kap. 1 § 3 i lagen, alternativt en beskrivning av att omvandling skett.
4. En ekonomisk plan för de närmast kommande tre verksamhetsåren som visar att företagets finansiella situation är så stabil att övriga borgenärers intressen inte riskeras om företaget ger ut säkerställda obligationer.
5. En beskrivning av hur verksamheten med säkerställda obligationer ska organiseras så att en god intern kontroll kan uppnås kring denna.
6. Uppgifter om IT-system som kommer att användas i den tänkta verksamheten.

3 kap. Krav på säkerhetsmassan

Tillåtna hypotekskrediter

1 § För att kvalificera som hypotekskredit måste krediten ha en säkerhet i form av en pant i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt. Pantobjektet ska huvudsakligen vara avsett för ett eller flera av följande ändamål: bostad, jordbruk eller kontors- och affärsverksamhet.

2 § Vid bestämning av den högsta belåningsgraden enligt lagens 3 kap. 3 § får 75 procent av belåningsgraden användas endast om pantobjektet till huvudsaklig del är avsett för bostadsändamål. I annat fall gäller belåningsgränserna på 70 eller 60 procent som anges i nämnda lagrum.

Allmänna råd

För att bestämma vad ett pantobjekt huvudsakligen är avsett för kan vägledning tas i typkoderna som finns i fastighetsregistrets taxerings- uppgiftsdel.

Om en fastighet omfattar flera taxeringsenheter kan den huvudsakliga användningen bedömas med hjälp av delvärdena i taxeringsvärdet.

3 § För att hypotekskrediter ska få ingå i säkerhetsmassan ska byggnader som hör till fastigheterna och tomträtterna vara brandförsäkrade.

4 § Om en lånefordran som ingår i säkerhetsmassan är oreglerad sedan 60 dagar får dess värde inte räknas med i säkerhetsmassans värde vid de prövningar som ska göras enligt lagens 3 kap. 8 och 9 §§.

Hur värderingen ska utföras

5 § Den värderingsman som ska utföra en individuell värdering enligt 3 kap. 5 § i lagen ska ha tillräcklig teoretisk och praktisk kunskap om hur värderingen ska utföras samt i övrigt vara väl förtrogen med den allmänna och lokala fastighetsmarknaden.

6 § Vid värderingen ska erkända och accepterade värderingsmetoder användas.

Allmänna råd

Underlag för värderingar som grundas på generella prisnivåer bör dokumenteras.

Hur kontrollen av marknadsvärdet ska utföras

7 § Ett emittentinstitut ska löpande bevaka utvecklingen av fastighetspriserna på de orter eller i de regioner där institutet lämnar krediter. Vid vikande prisnivåer ska institutet kontrollera huruvida en egendom som utgör säkerhet för lämnade krediter håller samma värde som vid den ursprungliga eller senaste värderingen. Om marknadsförhållandena på orten eller i regionen allvarligt försämrats ska värderingen omprövas.

4 kap. Villkor för derivatavtal samt beräkning av och villkor för riskexponering och räntebetalningar

Allmänna råd

Matchningsregler

Den grundläggande regeln för systemet med säkerställda obligationer är att säkerhetsmassan vid varje tidpunkt ska överstiga skulden för de utestående säkerställda obligationerna. Matchningsregeln i 3 kap. 8 § i lagen tar sikte på de aktuella tillgångs- och skuldvärdena, medan 3 kap. 9 § samma lag riktar in sig på nuvärdeberäknade framtida kontantflöden och stabiliteten med hänsyn till förändringar i ränteläge och valutakurser.

När det i 3 kap. 8 § i lagen talas om det nominella värdet av säkerhetsmassan respektive av de säkerställda obligationerna bör därmed förstås de aktuella tillgångs- respektive skuldvärdena med hänsyn tagen såväl till eventuella kursdifferenser som till effekten av förekommande derivatavtal.

Följande exempel belyser detta:

- Om det bland de säkerställda obligationerna finns sådana obligationer som har utgivits till överkurs bör det aktuella bokförda skuldvärdet läggas till grund för matchningsberäkningen.
- Om det bland fyllnadssäkerheterna finns t.ex. obligationer som förvärvats till underkurs bör det aktuella bokförda tillgångsvärdet läggas till grund för matchningsberäkningen.
- Om emittentinstitutet har ingått derivatavtal för att byta valuta för en viss volym av de säkerställda obligationerna bör det aktuella värdet för denna obligationsvolym beräknas med hänsyn tagen till effekten av derivatavtalet.

Nuvärdeberäkning

1 § Nuvärdet av tillgångarna i säkerhetsmassan ska vid en daglig beräkning överstiga nuvärdet av skulderna som avser säkerställda obligationer. Vid beräkningen ska även nuvärdet av derivatavtal beaktas. De diskonteringsfaktorer (normalt nollkupongräntor) som används ska vara sådana som kan härledas från swapräntekurvan för aktuell valuta eller en annan räntekurva som på respektive marknad allmänt används för att definiera ränteläget.

Ränterisk

2 § Kravet på att beräkna nuvärdet i säkerhetsmassans tillgångar enligt 1 § ska vara uppfyllt också efter följande tänkta ränteförändringar:

- en plötslig och varaktig parallellförflyttning av swapräntekurvan, eller en annan räntekurva enligt 1 §, med en procentenhet uppåt,
- en plötslig och varaktig parallellförflyttning av swapräntekurvan, eller en annan räntekurva enligt 1 §, med en procentenhet nedåt.

Allmänna råd

Emittentinstitutet bör utöver nuvärdeberäkningarna även regelbundet göra andra för institutet relevanta beräkningar som grundas på antagna plötsliga och varaktiga ränteförändringar. I sådana beräkningar kan institutet exempelvis göra uträkningar med antaganden om plötsliga och varaktiga vridningar av swapräntekurvan.

Valutarisk

3 § Om det i emittentinstitutets säkerhetsmassa ingår tillgångar denominerade i en annan valuta än de säkerställda obligationerna ska följande villkor vara uppfyllda. Detta gäller under förutsättning att valutarisken inte är helt säkrad.

Nuvärdet av emittentinstitutets säkerhetsmassa ska vid en daglig beräkning överstiga nuvärdet av skulderna som avser säkerställda obligationer vid en tioprocentig plötslig och varaktig förändring av relationen mellan obligationsvalutorna och tillgångsvalutorna.

Vid beräkningen ska även nuvärdet av derivatavtal beaktas.

4 § Resultatet av de dagliga beräkningarna av nuvärden, ränterisk och valutarisk ska dokumenteras och sparas på ett betryggande sätt i fem år.

Villkor för derivatavtal och det särskilda kontot

5 § Derivatavtal som emittentinstitut ingår för sin riskhantering enligt matchningsreglerna i lagens 3 kap. 8–9 §§ får enbart avse säkerställda obligationer och tillgångar i säkerhetsmassan.

6 § Derivatavtalen får inte vara utformade så att förtida upphörande automatiskt utlöses vid emittentinstitutets konkurs eller då det kan påkallas av motparten.

7 § Motparterna i derivatavtalen ska antingen tillhöra de kategorier som avses i lagens 3 kap. 2 §, eller vid avtalets ingående ha en offentligt känd kreditvärdering från kvalificerade kreditvärderingsinstitut minst i nivå med vad som anges i tabellen nedan.

Det är tillräckligt med en kreditvärdering som tillgodoser minimikravet under förutsättning att det inte också finns en kreditvärdering från ett annat institut som ligger under minimigränsen. I detta fall krävs att det finns minst två kreditvärderingar från kvalificerade institut som tillgodoser minimikravet.

Kreditvärderingsinstitut	Lägsta kreditvärdering	
	Långfristig	Kortfristig
Moody's	A3	P2
Standard & Poor's	A-	A2
Fitch	A-	F2

Om något av de kreditvärderingsinstitut som anges i tabellen ändrar beteckningarna i sina bedömningsskalor eller kraven på kreditvärdighet för att uppnå en viss kreditvärdering, ska kravet på den lägsta kreditvärderingen justeras i motsvarande mån.

Derivatavtal som ingåtts innan institutet inlett sin emission av säkerställda obligationer och som är avsedda att täcka av risker från tidigare utgivna obligationer eller andra liknande skuldförbindelser som omvandlats till säkerställda obligationer kan, så länge sådana omvandlade skuldförbindelser fortfarande är utestående, användas för att uppfylla de matchningskrav som gäller i verksamheten även om kravet enligt första stycket inte är uppfyllt.

Allmänna råd

Emittentinstitutet bör ingå avtal som i händelse av att motpartens kreditvärdering under derivatavtalets löptid skulle sänkas under den nivå som anges i tabellen gör det möjligt för institutet att

- ta in kompletteringssäkerheter, eller
- upplösa avtalet och ersätta det med ett annat som har en motpart med tillräckligt god kreditvärdering.

Ett annat alternativ kan vara att motparten ser till att någon annan part med tillräckligt bra kreditvärdighet garanterar dess förpliktelser under aktuella derivatavtal.

Det särskilda kontot

En innehavare av säkerställda obligationer ska i händelse av emittentinstitutets konkurs ha förmånsrätt i medel som finns hos institutet och som härrör från säkerhetsmassan eller derivatavtal. Sådana medel som tillkommer ska från och med konkursdagen registreras i registret enligt 3 kap. 10 § lagen. Dessförinnan finns inte detta krav.

I stället finns det i 3 kap. 9 § 3–4 i lagen bestämmelser som innebär att medel från de betalningsflöden som ingår i verksamheten ska hållas avskilda från emittentinstitutets övriga medel på ett särskilt konto. Vilka medel det är fråga om varierar beroende på hur emittentinstitutet väljer att organisera sin verksamhet. Det är dock av central betydelse att institutet vidtar sådana systemmässiga och organisatoriska åtgärder att syftet med dessa bestämmelser kan tillgodoses på ett betryggande sätt.

5 kap. Skyldighet att föra register

Säkerhetskrav

1 § Registret som avses i lagens 3 kap. 10 § ska uppfylla höga krav på säkerhet mot skada till följd av brand eller andra orsaker.

Hur registret ska föras

2 § De uppgifter som enligt 3 kap. 11 § i lagen ska ingå i registret som avser säkerställda obligationer och derivatavtal ska föras in i registret senast på avtalens startdag. Uppgifter som ska ingå i registret som avser krediter och fyllnads-säkerheter ska föras in i registret på den dag från vilken aktuell kredit respektive fyllnadssäkerhet inräknas i säkerhetsmassan. Därefter ska samtliga uppgifter som avser amorteringar, aktuella räntesatser och villkorsperioder dagligen uppdateras.

3 § Om en hypotekskredit har en säkerhet som inte ligger inom de belåningsgränser som anges i lagen ska uppgifter om det belopp med vilket krediten får tillgodoräknas säkerhetsmassan föras in i registret.

4 § Om marknadsvärdet av egendom som utgör säkerhet för en hypotekskredit har gått ned så att ett nytt, lägre värde måste bestämmas i enlighet med lagens 3 kap. 7 §, ska det nya värdet snarast möjligt föras in i registret. Detta medför att det belopp med vilket krediten högst får tillgodoräknas säkerhetsmassan minskas.

5 § Samtliga uppgifter som registret innehåller ska kunna verifieras.

Tillgänglighet

6 § Emittentinstitutet ska se till att registret vid var tid hålls tillgängligt för Finansinspektionen och den oberoende granskaren.

6 kap. Den oberoende granskaren

Krav på kompetens

1 § Den oberoende granskaren ska vara en extern person med lämpliga kvalifikationer. Granskaren får inte åta sig andra uppdrag i emittentinstitutet eller i andra företag inom den koncern där institutet ingår än att fungera som oberoende granskare.

Granskarens uppgifter

2 § Den oberoende granskaren ska övervaka att registret förs på ett korrekt sätt och ska då särskilt kontrollera att

1. obligationer och derivatavtal registreras på ett riktigt sätt,
2. endast krediter och fyllnadssäkerheter som uppfyller kvalifikationskraven tillförs säkerhetsmassan och att de registreras på ett riktigt sätt,
3. värderingen av de underliggande säkerheterna överensstämmer med lagens och dessa föreskrifters krav på hur en värdering ska utföras,
4. hypotekskrediter vars underliggande säkerhet har minskat avsevärt i värde vid matchningen endast räknas in i säkerhetsmassan till ett belopp som rymms inom de nya reducerade belåningsgränserna, och att
5. matchningsreglerna upprätthålls.

Skyldighet att rapportera

3 § Den oberoende granskaren ska en gång per år lämna Finansinspektionen en rapport över granskningen, samt skicka en kopia av den till den revisor som är förordnad av myndigheten.

4 § Granskaren ska därutöver informera Finansinspektionen så snart denne får kännedom om en händelse som kan vara av betydelse för myndigheten i dess tillsyn över institutet.

5 § Den årliga rapporteringen ska innehålla

1. en övergripande redogörelse för hur granskningsarbetet organiserats och genomförts,
2. en redogörelse för gjorda iakttagelser som avser emittentinstitutets verksamhet vad gäller säkerställda obligationer, och
3. uppgifter om antal timmar och dess fördelning på huvudsakliga arbetsmoment samt debiterat arvode, där de sistnämnda uppgifterna även kan lämnas separat.

Dessa föreskrifter och allmänna råd träder i kraft den 15 oktober 2004.

INGRID BONDE

Vibekke Eliasson