

Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om säkerställda obligationer;

beslutade den 15 januari 2013.

Finansinspektionen föreskriver följande med stöd av 5 kap. 2 § 4 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse och 1 § förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer.

Efter de paragrafindelade föreskrifterna lämnar Finansinspektionen allmänna råd.

1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

Tillämpningsområde

1 § Dessa föreskrifter och allmänna råd gäller för banker och kreditmarknadsföretag som enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer

- ansöker om att få ge ut säkerställda obligationer,
- har fått tillstånd att ge ut säkerställda obligationer.

Föreskrifterna innehåller bestämmelser om

- ansökan om tillstånd att ge ut säkerställda obligationer (2 kap.),
- krav på säkerhetsmassan (3 kap.),
- villkor för derivatavtal samt beräkning av och villkor för riskexponering och räntebetalningar (4 kap.),
- registret (5 kap.), och
- den oberoende granskaren (6 kap.).

Definitioner

2 § I dessa föreskrifter och allmänna råd betyder termer och uttryck detsamma som i 1 kap. 2 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

2 kap. Ansökan om tillstånd att ge ut säkerställda obligationer

1 § Ett företag som ansöker om tillstånd att ge ut säkerställda obligationer ska till Finansinspektionen lämna

1. en kopia av styrelseprotokollet där det framgår att företaget har beslutat om att söka tillstånd,
2. en beskrivning av den planerade verksamheten som visar hur företaget kommer att hantera säkerställda obligationer, säkerhetsmassan och det särskilda konto som

anges i 3 kap. 9 § fjärde stycket lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer,

3. i förekommande fall en särskild plan enligt vad som anges i 2 kap. 1 § första stycket 3 lagen om utgivning av säkerställda obligationer, alternativt en beskrivning av hur företaget planerar en omvandling,

4. en ekonomisk plan, enligt 2 kap. 1 § första stycket 4 lagen om utgivning av säkerställda obligationer, för de tre närmast kommande verksamhetsåren som är upprättad i linje med de prognoser som företaget gjort i sin interna kapitalutvärdering,

5. en beskrivning av hur verksamheten med säkerställda obligationer ska organiseras för att företaget ska uppnå en god intern kontroll,

6. uppgifter om de it-system som företaget avser att använda i den planerade verksamheten.

3 kap. Krav på säkerhetsmassan

1 § Bestämmelser om till vilken del en hypotekskredit får ingå i säkerhetsmassan finns i 3 kap. 3 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Ett emittentinstitut ska när det tillämpar regeln fastställa till vilket ändamål pantobjektet huvudsakligen är avsett för.

Allmänna råd

Emittentinstitutet bör när det prövar vilket ändamål ett pantobjekt huvudsakligen är avsett för, hämta vägledning i Fastighetsregistrets typkoder för taxeringsuppgifter. Om typkoderna inte är uppdaterade eller om de av andra skäl inte visar fastigheters användningsområde på ett rättvisande sätt, kan institutet i samråd med Finansinspektionen fastställa andra mer korrekta grunder för sin bedömning.

Om en fastighet omfattar flera taxeringsenheter kan institutet bedöma den huvudsakliga användningen med hjälp av delvärden i taxeringsvärdet.

Institutet bör även tillämpa dessa allmänna råd för utländska pantobjekt. I dessa fall bör prövningen dokumenteras.

2 § Om en lånefordran som ingår i säkerhetsmassan har varit oreglerad i 60 dagar eller mer får ett emittentinstitut inte räkna med dess värde i säkerhetsmassan vid de prövningar som ska göras enligt 3 kap. 8 och 9 §§ lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Hur värderingen ska utföras när kredit lämnas

3 § Den värderingsman som ska utföra en individuell värdering enligt 3 kap. 5 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer, ska ha tillräcklig teoretisk och praktisk kunskap om hur värderingen ska utföras samt i övrigt ha god kunskap om den allmänna och lokala fastighetsmarknaden.

4 § Ett emittentinstitut ska se till att erkända och accepterade värderingsmetoder används vid värderingen.

Allmänna råd

Emittentinstitutet bör dokumentera underlag för värderingar som grundas på generella prisnivåer.

Hur kontrollen av marknadsvärdet ska utföras

5 § Bestämmelser om att ett emittentinstitut löpande ska kontrollera marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter finns i 3 kap. 7 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Institutet ska om prisnivåerna sjunker på jämförbara objekt kontrollera om den egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter har samma värde som vid den ursprungliga eller senaste värderingen. Om marknadsförhållandena för jämförbara objekt på orten eller i regionen allvarligt försämras ska värderingen omprövas.

Institutet ska särskilt kontrollera priserna i regioner eller inom de kategorier där prisfallen, eller riskerna för prisfall, är som störst.

Allmänna råd

Emittentinstitutet kan välja att ompröva värderingar av säkerheter i registret utöver det som anges i 5 §. Om institutet väljer att registrera värdeökningar bör det i motsvarande mån registrera värdeminskningar. Indexbaserade uppvärderingar bör, i förekommande fall, endast göras på fast egendom, tomträtter och bostadsrätter som är avsedda för bostadsändamål. För övriga säkerheter bör institutet endast göra en uppvärdering efter en individuell värdering som motsvarar den som anges i 3 kap. 5 § lagen om utgivning av säkerställda obligationer. Institutet bör åtminstone årligen dokumentera ställningstaganden som rör omvärderingar.

Känslighetsanalys

6 § Ett emittentinstitut ska testa och analysera hur framtida förändringar i marknadsvärden kan påverka belåningsgraderna och säkerhetsmassans värde. Institutet ska regelbundet och åtminstone årligen genomföra tester av samtlig egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i säkerhetsmassan. Testerna ska vara ändamålsenliga och baserade på konservativa antaganden.

Testerna ska omfatta den påverkan sjunkande priser på minst 5, 10, 15, 20, 25 och 30 procent har på belåningsgraderna, säkerhetsmassans värde samt matchningskraven.

Redogörelsen för en sådan känslighetsanalys ska inkludera åtgärder som visar hur institutet kan förbättra matchningen vid sjunkande priser.

Institutet ska lämna redogörelsen till den oberoende granskaren.

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

Matchningsregler

1 § Bestämmelser om matchning av säkerhetsmassan mot värdet av de fordringar som kan göras gällande mot ett emittentinstitut på grund av säkerställda obligationer finns i 3 kap. 8 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Allmänna råd

Emittentinstitutet bör när det beräknar matchningen enligt 3 kap. 8 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ta hänsyn till såväl eventuella valutakursdifferenser som det bokförda värdet av förekommande derivatavtal.

Nuvärdesberäkning

2 § Bestämmelser om nuvärdesberäkning av tillgångar och skulder i säkerhetsmassan finns i 3 kap. 9 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

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. Den räntekurva för diskontering av framtida kassaflöden (diskonteringsräntekurva) som används ska härledas från swapräntekurvan för respektive valuta.

Ränterisk

3 § Kravet enligt 2 § ska vara uppfyllt också efter en parallellförflyttning av swapräntekurvan med en procentenhet i ofördelaktig riktning.

Allmänna råd

Ett emittentinstitut bör utöver nuvärdesberäkningarna även regelbundet göra andra för institutet relevanta beräkningar som grundas på antagna ränteförändringar. I sådana beräkningar kan institutet exempelvis göra uträkningar med antaganden om vridningar av swapräntekurvan.

Valutarisk

4 § Om det i ett emittentinstituts säkerhetsmassa ingår tillgångar som är denominerade i en annan valuta än de säkerställda obligationerna ska institutet, om inte valutarisken är helt säkrad, uppfylla följande villkor:

– Nuvärdet av emittentinstitutets säkerhetsmassa ska vid en daglig beräkning överstiga nuvärdet av skulderna som avser säkerställda obligationer vid en tioprocentig

förändring av relationen mellan obligationsvalutorna och tillgångsvalutorna i ofördelaktig riktning.

– Vid beräkningen ska även nuvärdet av derivatavtal beaktas.

5 § Ett emittentinstitut ska dokumentera och spara resultatet av de dagliga beräkningarna av nuvärden, ränterisk och valutarisk på ett betryggande sätt i minst fem år.

Villkor för derivatavtal och det särskilda kontot

6 § Ett derivatavtal som ett emittentinstitut har valt att ingå för sin riskhantering enligt matchningsreglerna i 3 kap. 8 och 9 §§ lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer får enbart avse säkerställda obligationer och tillgångar i säkerhetsmassan.

7 § Ett derivatavtal får inte utformas så att det upphör när motparten påkallar det eller automatiskt upphör om emittentinstitutet går i konkurs.

8 § Ett emittentinstitut får endast ingå derivatavtal med en motpart som vid avtalets ingående har en offentligt känd kreditvärdering från kvalificerade kreditvärderingsinstitut minst i nivå med vad som anges i tabellen nedan.

Kreditvärderingsinstitut	Lägsta kreditvärdering
	<i>Långfristig</i>
Moody's	A3
Standard & Poor's	A-
Fitch	A-

Om en motpart har en kreditvärdering från ett kreditvärderingsinstitut som inte uppfyller minimikravet enligt tabellen ovan, får derivatavtal med motparten endast ingås om motparten uppfyller kraven avseende kreditvärdering från de två andra kreditvärderingsinstituten.

Om något av de kreditvärderingsinstitut som anges i tabellen ändrar beteckningarna i sina bedömningsskalor, ska kravet på den lägsta kreditvärderingen justeras i motsvarande mån.

9 § Ett emittentinstitut ska genast informera Finansinspektionen och den oberoende granskaren om en motparts kreditvärdering sänks under den nivå som anges i 8 §. Inga nya derivatavtal får ingås med den motparten utan Finansinspektionens samtycke. En redogörelse för vilka utestående derivatavtal institutet har ingått med motparten samt en plan för hur institutet avser hantera utestående derivatavtal ska upprättas inom 90 kalenderdagar.

10 § Derivatavtal med motparter som inte uppfyller kraven enligt 6–8 §§ kan godkännas av Finansinspektionen, om det finns särskilda skäl.

Det särskilda kontot

11 § Bestämmelser om att ett emittentinstituts medel från vissa betalningsflöden ska hållas avskilda från dess övriga medel på ett särskilt konto finns i 3 kap. 9 § fjärde stycket lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Allmänna råd

Dessa medel bör även gå att särskilja i den löpande redovisningen.

Emittentinstitutet bör se till att det har en sådan organisation och sådana it-system, så att det uppfyller kraven avseende det särskilda kontot om institutet försätts i konkurs.

5 kap. Registret

Säkerhetskrav

1 § Det register som avses i 3 kap. 10 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ska förvaras på ett betryggande och överskådligt sätt.

Hur registret ska föras

2 § De uppgifter som enligt 3 kap. 11 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ska ingå i registret och som avser säkerställda obligationer och derivatavtal ska föras in i registret senast på avtalsdagen. Uppgifter som ska ingå i registret och som avser krediter och fyllnadssäkerheter ska föras in i registret på den dag från vilken aktuell kredit respektive fyllnadssäkerhet inräknas i säkerhetsmassan. Därefter ska de uppgifter som avser amorteringar, aktuella räntesatser och villkorsperioder dagligen uppdateras.

3 § Om en hypotekskredit vid kreditens lämnande översteg de belåningsgränser som anges i 3 kap. 3 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer, ska uppgifter om det belopp med vilket krediten får tillgodoräknas säkerhetsmassan föras in i registret.

4 § Om marknadsvärdet av en tillgång som utgör säkerhet för en hypotekskredit har förändrats så att ett nytt värde måste bestämmas i enlighet med 3 kap. 7 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer, ska det nya värdet snarast möjligt föras in i registret.

5 § Ett emittentinstitut ska föra separata register över obligationer som är utgivna med förmånsrätt i olika säkerhetsmassor. Kraven på matchning i 3 kap. 8 och 9 §§ lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ska uppfyllas för tillgångar och skulder i varje register.

Tillgänglighet

6 § Ett emittentinstitut ska se till att registret vid varje tidpunkt hålls tillgängligt för Finansinspektionen och den oberoende granskaren.

6 kap. Den oberoende granskaren

Krav på oberoende

1 § En oberoende granskare enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer får inte ha andra uppdrag i emittentinstitutet eller i andra företag inom den koncern i vilken institutet ingår. Den oberoende granskaren ska, i de fall

institutets externrevision utförs av revisorer från samma företag som granskaren, för Finansinspektionen kunna visa att det inte finns några intressekonflikter mellan den oberoende granskningen och externrevisionen.

Granskarens uppgifter

2 § Den oberoende granskaren ska övervaka att registret enligt 3 kap. 10 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer förs på ett korrekt sätt och ska särskilt kontrollera att

1. obligationer och derivatavtal registreras enligt 3 kap. 11 § lagen om utgivning av säkerställda obligationer,
2. endast krediter och fyllnadssäkerheter som uppfyller kvalifikationskraven tillförs säkerhetsmassan och att de registreras på ett korrekt 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.

3 § Den oberoende granskaren ska granska de omvärderingar av underliggande säkerheter som emittentinstitutet har genomfört under året.

4 § Den oberoende granskningen ska vara riskbaserad. Granskningen av säkerheternas värde ska exempelvis fokusera på geografiska områden och typer av säkerheter där riskerna för prisfall kan bedömas som särskilt stora samt där prisfallen har varit som störst. It- och systemriskerna ska granskas mer utförligt efter allvarliga incidentfall eller större systemuppdateringar.

Skyldighet att rapportera

5 § Den oberoende granskaren ska innan han eller hon utför den årliga granskningen lämna en granskningsplan till Finansinspektionen.

6 § Den oberoende granskaren ska en gång per år lämna en rapport över granskningen till Finansinspektionen. Rapporten ska ha kommit in till Finansinspektionen senast 60 kalenderdagar efter kalenderårets utgång.

7 § Den årliga rapporten enligt 6 § ska åtminstone 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,
3. en redogörelse för de omvärderingar av underliggande säkerheter som har genomförts av institutet, och
4. en redogörelse för institutets känslighetsanalyser av egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i registret enligt 3 kap. 6 §.

8 § Den oberoende granskaren ska utöver det som anges i 6 § informera Finansinspektionen så snart han eller hon får kännedom om förhållanden som avser emittentinstitutets säkerställda obligationer och som kan vara av betydelse för myndigheten i dess tillsyn över institutet.

9 § Den oberoende granskaren ska varje år till Finansinspektionen lämna uppgifter om det antal timmar som han eller hon lagt ned på granskningen och dess fördelning på huvudsakliga arbetsmoment samt debiterat arvode.

Dessa föreskrifter och allmänna råd träder i kraft den 1 juli 2013, då Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2004:11) om säkerställda obligationer ska upphöra att gälla.

MARTIN ANDERSSON

Martin Liljeblad