

---

**Veðhafa- og veðgæslusamkomulag**

Í TENGLUM VIÐ

ÓVERÐTRYGGÐA

SKULDABRÉFAÚTGÁFU HAGA HF.

---

**Milli**

**Haga hf.,**

**veðgæsluaðila,**

**og**

**umboðsmanns kröfuhafa**

**18. október 2021**

*W. G. KA*

## Efnisyfirlit

1.	SKILGREININGAR OG TÚLKUN .....	3
2.	VEÐTRYGGING.....	5
3.	AÐILD VEÐHAFA .....	5
4.	RÉTTUR VEÐHAFA .....	6
5.	BREYTINGAR Á VEÐUM OG NÝJAR SKULDBINDINGAR.....	6
6.	SKIPUN, STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA .....	6
7.	HLUTVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA .....	7
8.	BREYTINGAR Á VEÐGÆSLUAÐILA.....	8
9.	BOÐUN VEÐHAFAFUNDA.....	9
10.	TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEÐHAFAFUNDA.....	9
11.	ÁKVARÐANIR VEÐHAFAFUNDA.....	10
12.	ATKVÆÐISRÉTTUR OG ÁKVARÐANIR Á VEÐHAFAFUNDI .....	10
13.	FULLNUSTA VEÐTRYGGINGA.....	10
14.	SKAÐABÓTAÁBYRGÐ .....	11
15.	TRÚNAÐUR.....	11
16.	TILKYNNINGAR .....	11
17.	ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA .....	12
18.	LÖG OG VARNARÞING.....	12
19.	GILDISTÍMI.....	12
20.	ANNANÐ .....	12
	FYLGISKJAL I.....	14
	FYLGISKJAL II. ....	15
	FYLGISKJAL III.....	17
	FYLGISKJAL IV.....	18
	FYLGISKJAL V.....	19

Veðhafa- og veðgæslusamkomulag þetta er gert þann 18. október 2021 („samkomulagið“) og er á milli:

- (1) Haga hf., kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogur („útgefandi“);
- (2) KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („veðgæsluaðili“); og
- (3) KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („umboðsmaður kröfuhafa“), f.h. kröfuhafa.

#### INNGANGUR:

- (A) Útgefandi hyggst gefa út skuldabréfin (skilgreind í grein 1.1) og hyggst jafnframt bjóða veðtryggingu til tryggingar á greiðslu skuldbindinga sinna samkvæmt skuldabréfunum (skilgreind í grein 1.1).
- (B) Með gerð veðskjala (skilgreind í grein 1.1), samnings við staðfestingaraðila (skilgreindur í grein 1.1) og annarra tengdra skjala, hefur útgefandi komið upp tryggingafyrirkomulaginu (skilgreint í grein 1.1) en því er ætlað að veita veðhöfum (skilgreindir í grein 1.1) sameiginleg veðréttindi yfir veðsettum eignum (skilgreindar í grein 1.1) sem í upphafi eru þær eignir sem tilgreindar eru í fylgiskjali V við samkomulagið. Tryggingafyrirkomulagið er gert til að veita öllum veðhöfum sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum samkvæmt skuldabréfunum þar sem tryggður er jafn réttur veðhafa að þeim veðtryggingum sem veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- (C) Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum undir tryggingafyrirkomulaginu og bæta við skuldbindingum sem veðum er ætlað að tryggja, að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, svo sem nánar er lýst í samkomulaginu og veðskjölum. Veðgæsluaðili og staðfestingaraðili eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru séu í samræmi við ákvæði samkomulagsins, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa. Veðgæsluaðili og staðfestingaraðili geta eftir atvikum verið einn og sami aðilinn.
- (D) Það skal teljast forsenda fyrir þátttöku veðhafa í fjármögnun útgefanda með fjárfestingu í skuldabréfunum að gengið hafi verið frá samkomulaginu.
- (E) Með samkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, í tengslum við tryggingafyrirkomulagið.

#### 1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

1.1 Í samkomulaginu skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er gefin hér að neðan:

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, nýs umboðsmanns kröfuhafa og/eða nýs veðsala að samkomulaginu, eftir því sem við á, sbr. fylgiskjöl II til IV við samkomulagið.

„**Eiginfjárlutfall**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Samningur við staðfestingaraðila**“ merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa (í umboði og f.h. veðhafa), dags. 18. október 2021.

„**Samstæðan**“ merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.

„**Skuldabréfin**“ merkir flokk skuldabréfa útgefanda sem gefin verða út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibús á Íslandi, kt. 510119-0370, dags. 18. október 2021, með auðkenninu HAGA 181024, ISIN IS0000033413, sem eru til 3 ára og gefin eru út í 20.000.000 króna nafnverðseiningum samtals að nafnvirði 2.500.000.000 krónur.

„**Staðfestingaraðili**“ merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila en hlutverk hans er að fara yfir og staðfesta forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila.

„**Tryggingafyrirkomulagið**“ merkir sameiginlegar veðtryggingar veðhafa, sem komið er á fót með tryggingarbréfi og/eða veðsamningi, ásamt fylgiskjólum, á grundvelli samkomulagsins sem standa skulu til tryggingar á skuldbindingum útgefanda á grundvelli skuldabréfanna, allt eftir því sem nánar er lýst í samkomulaginu.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingarbréf sem veðsalar gefa út og sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna.

„**Umboðsmaður kröfuhafa**“ merkir umboðsmann kröfuhafa eins og hann er skilgreindur í umboðssamningi, en hlutverk hans er einkum að gæta hagsmuna allra kröfuhafa skuldabréfanna gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila, eins og nánar er kveðið á um í umboðssamningi.

„**Umboðssamningur**“ merkir samning sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldabréfanna, milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa.

„**Vanefndatilvik**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Vaxtaþekja**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Veðhafafundur**“ merkir fund umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt samkomulaginu og sem veðgæsluaðili boðar til í samræmi við samkomulagið.

„**Veðhafar**“ merkir kröfuhafar sem eru eigendur skuldabréfanna.

„**Veðsalar**“ merkir útgefanda og dótturfélög sem sett hafa eignir að veði til tryggingar skuldabréfunum samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, og aðra aðila sem kunna að gerast veðsalar síðar með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. fylgiskjal III.

„**Veðsamningur**“ merkir sérhvern samning milli veðsala og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, um veðsetningu innstæðna á bankareikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu.

„**Veðsettar eignir**“ merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi til tryggingar skuldabréfunum.

„**Veðsettar fasteignir**“ merkir þær fasteignir sem eru meðal veðsettra eigna á hverjum tíma.

„**Veðskjöl**“ merkir samkomulagið, tryggingarbréf, veðsamning og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjólum, breytingum og öllum öðrum skjólum sem þeim tengjast.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt skuldabréfunum, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, vátryggingargjöld, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan

kostnað.

- 1.2 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.
- 1.3 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um eftirmenn þeirra.

## 2. VEDTRYGGING

- 2.1 Viðeigandi veðsalar munu samhliða gerð samkomulagsins gefa út tryggingarbréf þar sem tilgreindar fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þá munu veðsalar og veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, auk þess gera veðsamning þar sem tilgreindir bankareikningar veðsala.
- 2.2 Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfi og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við:
  - (a) fasteignir; eða
  - (b) innstæður á bankareikningi.
- 2.3 Veðsölum er óheimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir.
- 2.4 Í tryggingarbréfum og veðsamningi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar veðsettra eigna og um heimildir veðgæsluaðila til að tryggja réttindi veðhafa að því er hinar veðsettu eignir varðar.
- 2.5 Verðmat veðsettra fasteigna sem tilgreindar eru í fylgiskjali V skal í upphafi unnið í samræmi við fylgiskjal I við samkomulagið. Verðmat annarra veðsettra eigna en veðsettra fasteigna skal vera í samræmi við fylgiskjal I.
- 2.6 Ef breytingar og/eða viðbætur eru gerðar á veðsettum fasteignum skulu slíkar breytingar og viðbætur teljast til viðkomandi fasteignar og falla undir veðsetningu viðkomandi fasteignar, svo sem nánar er kveðið á um í gr. 2.4 í tryggingarbréfi sem gefið er út samhliða gerð samkomulags þessa. Ef breyting/viðbót á veðsettri fasteign hefur í för með sér stofnun nýs fastanúmers eða nýrrar fasteignar skuldbindur viðkomandi veðsali sig hins vegar til þess að undirrita og afhenda öll skjöl sem nauðsynleg kunna að vera til þess að viðkomandi breyting/viðbót teljist vera veðsett fasteign.

## 3. AÐILD VEÐHAFA

- 3.1 Umboðsmaður kröfuhafa er skipaður af eigendum skuldabréfanna á grundvelli umboðssamnings, dags. 18. október 2021 og tekur umboðsmaður við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem honum fylgir. Með undirritun sinni á samninginn verður umboðsmaður kröfuhafa aðili að samkomulaginu og tryggingarfyrirkomulaginu.
- 3.2 Verði gerð breyting á umboðsmanni kröfuhafa og nýr umboðsmaður tekur við réttindum og skyldum fráfarandi umboðsmanns skal nýr umboðsmaður undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu f.h. kröfuhafa, sbr. fylgiskjal II. Aðildaryfirlýsing sem hefur verið undirrituð og afhent veðgæsluaðila í samræmi við framangreint skuldbindur bæði upphaflega eigendur skuldabréfanna sem og síðari framsalshafa.
- 3.3 Með því að fjárfesta í skuldabréfunum samþykkja kaupendur skuldabréfanna að vera

bundnir af (og njóta réttinda samkvæmt) samkomulaginu og tryggingafyrirkomulaginu.

#### **4. RÉTTUR VEÐHAFA**

- 4.1 Sérhver veðhafi samþykkir, með fjárfestingu sinni í skuldabréfi, að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar miðað við stöðu veðtryggðra krafna í tengslum við þær veðsettu eignir sem veðsalar hafa sett að veði með tryggingarbréfum og veðsamningi.
- 4.2 Með samkomulaginu afsala veðhafar rétti sínum til að grípa hver og einn til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli skuldabréfanna, nema í samræmi við ákvæði samkomulagsins.
- 4.3 Útgefanda eða félagi í samstæðunni er með öllu óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð eða greiða viðbótargreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjalddögum vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama (hlutfallslega) viðbótarveð eða greidd hlutfallslega jöfn viðbótargreiðsla. Útgefanda er jafnframt óheimilt að kaupa á markaði útgefin skuldabréf nema slíkt kaupboð sé sett fram til allra eigenda skuldabréfa í sama skuldabréfaflokki.

#### **5. BREYTINGAR Á VEÐUM OG NÝJAR SKULDBINDINGAR**

- 5.1 Útgefanda skal heimilt án samþykkis veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa eða veðhafafundar að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum:
- (a) gegn því að útgefandi setji að innstæðu samkvæmt gr. 2.2 (b), sem veðsett eru veðhöfum skv. veðsamningi, að fjárhæð sem nemur markaðsverðmæti fasteignarinnar, eða
  - (b) við sölu á fasteigninni gegn því að söluandvirðinu sé ráðstafað inn á bankareikning sem er veðsettur veðhöfum skv. veðsamningi.
- 5.2 Veðsalar og veðgæsluaðili undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytinga samkvæmt gr. 5.1.
- 5.3 Ef breytingar í samræmi við grein 5.1 leiða til breytinga á veðsölum tryggingarbréfa, veðsamnings og samkomulagsins, þá skal viðkomandi veðsali jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. fylgiskjal III.

#### **6. SKIPUN, STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA**

- 6.1 Veðgæsluaðili er hér með skipaður af útgefanda og samþykkir veðgæsluaðili að taka að sér það hlutverk. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í samkomulaginu.
- 6.2 Veðsalar veita hér með veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samkomulaginu. Með undirritun samkomulagsins veitir umboðsmaður kröfuhafa, f.h. viðkomandi veðhafa, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka.
- 6.3 Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrarreglur veðgæsluaðila, lögmannna eða endurskoðenda (eftir því sem við á) á hverjum tíma.

Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að veðgæsluaðili taki að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi og/eða hlutverk staðfestingaraðila samkvæmt staðfestingarsamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu veðhafa en ekki samstæðunnar.

- 6.4 Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa eða endurskoðunarskrifstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.
- 6.5 Veðgæsluaðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki veðgæsluaðila vera með lögbundna og gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans.
- 6.6 Veðgæsluaðili eða þeir sem sinna verkefnum hans mega ekki á undanförunum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur.
- 6.7 Veðgæsluaðili gerir sér grein fyrir því að verðbréf útgefanda eru skráð á skipulegum verðbréfamarkaði, auk þess sem til stendur að skrá skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkað. Þær aðstæður geta því skapast að veðgæsluaðili teljist vera innherji, sbr. meðal annars ákvæði laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðum settum á grundvelli laganna. Veðgæsluaðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

## **7. HLUVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA**

- 7.1 Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmann kröfuhafa.
- 7.2 Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að tryggingarbréf sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt þeim séu gild. Veðgæsluaðili skal jafnframt ganga úr skugga um að veðsamningar séu fullnægjandi og að þau veð sem veitt eru á grundvelli þeirra séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð veðsala og veðhafa til þess að undirrita skjöl og móttaka skjöl og aðrar upplýsingar í tengslum við það hlutverk.
- 7.3 Tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því skal veðgæsluaðili afhenda til þinglýsingar án ástæðulauss dráttar.
- 7.4 Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent.
- 7.5 Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum.
- 7.6 Veðgæsluaðili skal hafa eftirlit með að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Útgefandi skal þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi, í samræmi við ákvæði samkomulagsins.
- 7.7 Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfa og veðsamnings, ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum samkomulagsins er fullnægt.

- 7.8 Veðgæsluaðili skal taka við öllum gögnum frá samstæðunni og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfum og veðsamningi hverju sinni.
- 7.9 Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum gögnum og upplýsingum frá samstæðunni sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu.
- 7.10 Veðgæsluaðili skal boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum í samræmi við greinar 9-12.
- 7.11 Veðgæsluaðili skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hverskyns vanefndir sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldabréfanna. Þá skal veðgæsluaðili grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við samkomulagið, sbr. grein 13, og hefur hann fullt umboð til þess.
- 7.12 Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum útgefanda né staðreyna eða kanna hvort útgefandi hlíti skilmálum skuldabréfanna að öðru leyti en kveðið er á um í samkomulaginu. Veðgæsluaðili skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til útgefanda af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanns kröfuhafa, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanns kröfuhafa af öllum tilkynningum sem hann sendir til útgefanda, nema slíkar tilkynningar hafi verið sendar í gegnum tilkynningakerfi Kauphallar Íslands.

## **8. BREYTINGAR Á VEÐGÆSLUAÐILA**

- 8.1 Umboðsmaður kröfuhafa getur, á grundvelli ákvörðunar kröfuhafarfundar, tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa.
- 8.2 Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda og umboðsmann kröfuhafa um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa.
- 8.3 Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi bera skipunina undir umboðsmann kröfuhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt af umboðsmanni kröfuhafa skal útgefandi, í samráði við umboðsmann kröfuhafa, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa, allt þar til að umboðsmaður kröfuhafa hefur samþykkt skipun nýs veðgæsluaðila.
- 8.4 Veðgæsluaðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan heimildum og skyldum sínum þegar hinn nýi veðgæsluaðila hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. grein 8.7. Fráfarandi veðgæsluaðili skuldbindur sig til að skrifa undir viðauka við tryggingarbréf og hvers kyns önnur skjöl sem nauðsynlegt kann að vera að undirrita til þess að hinn nýi veðgæsluaðili geti tekið við réttindum og skyldum samkvæmt veðskjöllum og öðrum skjöllum tengdum tryggingafyrirkomulaginu, þ.m.t. skyldur samkvæmt samkomulaginu. Þá skal fráfarandi veðgæsluaðili afhenda nýjum veðgæsluaðila öll frumrit tryggingarbréfa, veðsamninga og annarra skjala sem hann hefur undir höndum, enda hafi allar útistandandi þóknarir fráfarandi veðgæsluaðila verið uppperðar.
- 8.5 Missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 6, skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og láta af störfum án tafar, og skal útgefandi þá, eins og fljótt og auðið er, skipa

- nýjan veðgæsluaðila með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa, sbr. og grein 8.3.
- 8.6 Hafi útgefandi ekki samið við nýjan veðgæsluaðila 14 dögum eftir að honum verður kunnugt um að veðgæsluaðili hyggst láta af störfum getur umboðsmaður kröfuhafa samið við nýjan veðgæsluaðila. Kröfuhafar skulu greiða og bera ábyrgð á þóknun nýs veðgæsluaðila að því marki sem hún er hærri en þóknun fráfarandi veðgæsluaðila.
- 8.7 Þegar skipt er um veðgæsluaðila skal hinn nýi veðgæsluaðili, eftir að umboðsmaður kröfuhafa hefur samþykkt skipun hans, gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt samkomulaginu með undirritun aðildaryfirlýsingar í samræmi við fylgiskjal IV við samkomulagið.

## **9. BOÐUN VEÐHAFAFUNDA**

- 9.1 Veðgæsluaðili boðar umboðsmann kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við samkomulagið.
- 9.2 Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa eða útgefanda. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi.
- 9.3 Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum sem vísað er til í grein 9.1 – 9.2 eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en 7 dögum frá móttökubeiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmann kröfuhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 7 daga og eigi lengri fyrirvara en 21 daga. Heimilt er þó að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef umboðsmaður kröfuhafa samþykkir. Skal fundarboð sent á umboðsmann kröfuhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

## **10. TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEÐHAFAFUNDA**

- 10.1 Umboðsmaður kröfuhafa mætir fyrir hönd veðhafa á veðhafafundi og greiðir atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim veðhöfum sem hann sækir umboð sitt til.
- 10.2 Veðgæsluaðili og umboðsmaður kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu umboðsmaður kröfuhafa sem kemur fram fyrir hönd veðhafa hefur atkvæðisrétt á slíkum fundum.
- 10.3 Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Umboðsmaður kröfuhafa á veðhafafundi skal kjósa fundarstjóra og fundarritara. Sé veðgæsluaðili jafnframt umboðsmaður kröfuhafa skal hann ekki stýra fundi heldur óháður aðili sem er til þess hæfur.
- 10.4 Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti, sbr. grein 9., og umboðsmaður kröfuhafa sem fer með atkvæðisrétt samkvæmt gr. 12.1 sé mættur á fundinn.
- 10.5 Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær skal veðgæsluaðili slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Veðgæsluaðili skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða umboðsmann kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur skal ávallt teljast ályktunarbær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti, sbr. grein 9.

## 11. ÁKVARÐANIR VEÐHAFAFUNDA

11.1 Þær ákvarðanir sem umboðsmaður kröfuhafa, eða fulltrúi hans, tekur á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:

- (a) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf og/eða veðsamningur veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (b) Hvort breyta eigi ákvæðum veðskjala, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum samkomulagsins, þ.m.t. hvort fella skuli tryggingafyrirkomulagið undir nýtt tryggingafyrirkomulag sem útgefandi kann að setja á fót (og þá hvaða breytingar séu nauðsynlegar í tengslum við slíka breytingu) eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
- (c) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

## 12. ATKVÆÐISRÉTTUR OG ÁKVARÐANIR Á VEÐHAFAFUNDI

12.1 Umboðsmaður kröfuhafa fer með atkvæðisrétt á veðhafafundi. Umboðsmaður skal greiða atkvæði um ákvarðanir samkvæmt gr. 11.1 a-c skv. ákvörðun kröfuhafafundar.

12.2 Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en sé umboðsmaður kröfuhafa ósáttur við niðurstöðu fundarstjóra, getur hann látið reyna á lögmati hennar fyrir dómi.

12.3 Útgefandi skal í samráði við veðgæsluaðila birta niðurstöður veðhafafundar í samræmi við lög og reglur um reglubundna upplýsingagjöf útgefendur skráðra verðbréfa.

## 13. FULLNUSTA VEÐTRYGGINGA

13.1 Fullnusta veðsettra eigna, komi til slíkra aðgerða, skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfa, veðsamnings, samkomulagsins og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda ef við á.

13.2 Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá umboðsmanni kröfuhafa óski hann eftir því. Veðgæsluaðila er heimilt að semja við lögmann um framkvæmd einstakra fullnustuaðgerða.

13.3 Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða á fjárvörslureikning og mæla fyrir um úthlutun til umboðsmanns kröfuhafa eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að veðgæsluaðili tekur við greiðslum, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi fengið viðeigandi greiðslu- eða bankaupplýsingar. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá veðhöfum til þess að taka við andvirði af fullnustu veða til samræmis við framangreint.

13.4 Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu veðsettra eigna sem duga ekki til fullrar greiðslu allra veðtryggðra krafna sem gjaldfallnar eru skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð:

- (a) til greiðslu ógreidds innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
- (b) til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila, staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa;

HT 6.3.14

- (c) til greiðslu gjaldfallinna vaxta, og þóknana samkvæmt skuldabréfunum;
  - (d) til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls skuldabréfanna;
  - (e) til greiðslu allra annarra krafna á grundvelli skuldabréfanna.
- 13.5 Fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt ofangreindu skal greiða viðeigandi kröfur hlutfallslega miðað við fjárhæð.

#### 14. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ

- 14.1 Sérhver aðili sem brýtur gegn samkomulaginu, svo sem vegna aðgerða er brjóta í bága við jafnan rétt veðhafa, skal vera skaðabótaskyldur í samræmi við almennar reglur.
- 14.2 Veðgæsluaðili ber ábyrgð á störfum sínum í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar. Veðgæsluaðili ber þó ekki ábyrgð á óbeinu tjóni sem veðhafar kunna að verða fyrir. Þá ábyrgist veðgæsluaðili að engu leyti greiðslur eða innheimtu krafna samkvæmt skuldabréfunum.
- 14.3 Ábyrgð veðgæsluaðila takmarkast við þá fjárhæð sem hægt er að krefjast, og fæst greidd, úr starfsábyrgðartryggingu hans, sbr. grein 6.5, nema um sé að ræða tjón sem rekja má til ásetnings eða stórfellds gáleysis veðgæsluaðila.

#### 15. TRÚNAÐUR

- 15.1 Veðgæsluaðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum á grundvelli samkomulagsins, nema fyrir liggi skýr lagaákvæði eða úrskurður þar til bærs stjórnvalds eða dómstóls sem skylda hann til að láta af hendi slíkar upplýsingar. Trúnaðarskyldan helst eftir að veðgæsluaðili lætur af störfum.
- 15.2 Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar veðgæsluaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samkomulaginu.

#### 16. TILKYNNINGAR

- 16.1 Nema kveðið sé á um annað í samkomulaginu, skulu allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent vegna samkomulagsins vera skrifleg (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast til útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanns kröfuhafa með sannanlegum hætti á heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar gagnvart gagnaðila:

(a) Ef til útgefanda:  
Hagar hf.  
Hagasmára 1, 201 Kópavogur  
b.t. Finnur Oddsson  
fo@hagar.is

(b) Ef til veðgæsluaðila:  
KPMG  
Borgartúni 27, 105 Reykjavík  
b.t. Helga Harðardóttir  
hhardardottir@kpmg.is

- (c) Ef til umboðsmanns kröfuhafa:  
KPMG  
Borgartúni 27, 105 Reykjavík  
b.t. Helga Harðardóttir  
hhardardottir@kpmg.is
- 16.2 Tilkynna skal þegar í stað um allar breytingar á tölvupóstfangi.
- 17. ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA**
- 17.1 Útgefandi einn ber skyldu til að greiða veðgæsluaðila vegna starfa hans, sbr. þó gr. 8.6 og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa veðgæsluaðila vegna starfa hans á grundvelli samkomulagsins.
- 17.2 Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum veðgæsluaðila.
- 18. LÖG OG VARNARÞING**
- 18.1 Um samkomulagið gilda íslensk lög.
- 18.2 Rísi mál út af samkomulaginu, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sínu á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 19. GILDISTÍMI**
- 19.1 Samkomulagið tekur gildi við undirritun. Réttindi og skyldur einstakra veðhafa samkvæmt samkomulaginu falla niður þegar allar veðtryggðar kröfur hafa verið greiddar upp að fullu og samkomulagið fellur alfarið niður þegar allar veðtryggðar kröfur hafa verið greiddar upp gagnvart öllum veðhöfum.
- 20. ANNAD**
- 20.1 Allar breytingar sem gerðar eru á samkomulaginu skulu vera skriflegar, samþykktar og undirritaðar af hálfu útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa.
- 20.2 Samkomulagið er gert í þremur frumritum og heldur útgefandi einu eintaki, veðgæsluaðili einu og umboðsmaður kröfuhafa einu. Samkomulagið skal birt á heimasíðu útgefanda til upplýsingar fyrir veðhafa.
- 20.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samkomulagið.

[undirritunarsíða fylgir]

Reykjavík 18. október 2021

F.h. Haga hf.

o.u. Guðrún Eva Gunnarsd.

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd útgefanda ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda útgefanda.

F.h. KPMG ehf. sem veðgæsluaðili

**KPMG ehf.**

Hilga Hantara

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd veðgæsluaðila ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda veðgæsluaðila.

F.h. KPMG ehf., sem umboðsmaður kröfuhafa

**KPMG ehf.**

Hilga Haxadóttir

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda umboðsmann kröfuhafa.

Vottar að rétttri dags. og undirritun:

Arnþór Jón Þorvarðsson 071281 3889

Abelheidur Fintadóttir 201074-4529.

**FYLGISKJAL I.**  
**VERÐMAT VEÐSETTRA EIGNA**

**BANKAREIKNINGUR ÚTGEFANDA**

Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma.

*G. BVA*  
*ott*

## FYLGISKJAL II.

### FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU NÝS UMBOÐSMANNS KRÖFUHAFA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

#### **Aðildaryfirlýsing umboðsmanns kröfuhafa**

Við er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 18. október 2021, tryggingarbréfa, veðsamnings og samnings við staðfestingaraðila (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, sem og að samningi við staðfestingaraðila, og skal skoðast sem hluti viðkomandi samninga.

Til samræmis við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins hefur undirritaður verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa skv. umboðssamningi fyrir [auðkenni flokks], og tekur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja og staðfestir það með undirritun sinni á yfirlýsingu þessa.

Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent skulu sendast til undirritaðs umboðsmanns kröfuhafa með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang, sbr. og grein 16.1 í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu:

[umboðsmaður kröfuhafa], [heimilisfang] [tölvupóstfang]

[undirritunarsíða fylgir]

GWA  
WA

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa

---

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Staður og dagsetning \_\_\_\_\_

Móttakið fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila

---

## FYLGISKJAL III.

### FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU VEÐSALA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

#### Aðildaryfirlýsing veðsala

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 18. október 2021, tryggingarbréfa og veðsamnings (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslu- samkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild veðsala að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og tryggingarbréfa, veðsamninga og annarra veðskjala lýsir undirritaður veðsali því yfir að frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar verði hann bundinn af ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins sem veðsali.

Þá verður veðsali frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar aðili að tryggingarbréfum og veðsamningi sem veðsali, með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja.

Þá er og óskað eftir því að allar tilkynningar, fyrirmæli, fyrirspurnir eða önnur skjöl sem eru almennt send til veðsala samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, tryggingarbréfum og veðsamningi verði hér eftir einnig send til undirritaðs veðsala á lögheimili hans og/eða eftirfarandi tölvupóstfang:

[tölvupóstfang]

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd [•] sem veðsala

---

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Móttakið fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila

---

## FYLGISKJAL IV.

### FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU NÝS VEÐGÆSLUAÐILA

Hagar hf.,  
Hagasmára, 201 Kópavogur,  
b.t. forstjóra

[umboðsmaður kröfuhafa]

[staður og dagsetning]

#### Aðildaryfirlýsing veðgæsluaðila

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 18. október 2021, tryggingarbréfa og veðsamnings (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild nýs veðgæsluaðila að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, tryggingarbréfa og veðsamnings hefur undirritaður verið skipaður nýr veðgæsluaðili og tekur sem slíkur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja. Undirritaður staðfestir þetta og lýsir því yfir að frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar verði hann bundinn af ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, tryggingarbréfa og veðsamnings sem veðgæsluaðili.

Fyrri veðgæsluaðili skal hér með vera leystur undan þeim réttindum og skyldum sem hann hafði sem slíkur, að því undanskildu að hann ber áfram ábyrgð á ráðstöfunum sínum sem hann framkvæmdi í því hlutverki.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Haga hf.

---

[Fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila]

---

[Fyrir hönd [•] sem fyrri veðgæsluaðila]

---

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa

---

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

ttt G.EVA

**FYLGISKJAL V.**  
**LISTI YFIR VEÐSETTAR FASTEIGNIR VIÐ**  
**ÚTGÁFU SKULDABRÉFANNA**

<b>Fasteign</b>	<b>Sveitarfélag</b>	<b>Fastanúmer</b>
Eiðistorg 11	Seltjarnarnes	2067301
Furuvellir 17	Akureyri	2146445
Bjarkarholt 7-9	Mosfellsbær	2331095

*Handwritten signature*