

## AUGLÝSING

**um staðfestingu reglna um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækja samkvæmt 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1081/2008, um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.**

Með vísan til 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1081/2008, um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði, hefur félags- og tryggingamálaráðherra hinn 9. janúar 2009 staðfest reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs sem birtar eru sem fylgiskjal með auglýsingu þessari. Reglurnar voru samþykktar á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs hinn 8. janúar 2009 og öðlast þegar gildi.

*Félags- og tryggingamálaráðuneytinu, 9. janúar 2009.*

**Jóhanna Sigurðardóttir.**

*Ágúst Geir Ágústsson.*

### Fylgiskjal.

#### **Reglur stjórnar Íbúðalánasjóðs um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækja.**

1. gr.

*Gildissvið.*

Reglur þessar gilda um meðferð umsókna og verðlagningu á skuldabréfum fjármálafyrirtækja í íslenskum krónum sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði og boðin eru Íbúðalánasjóði til kaups á grundvelli 2. mgr. 15. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, og reglugerð nr. 1081/2008, um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði.

2. gr.

*Umsóknir fjármálafyrirtækja.*

Óski fjármálafyrirtæki eftir að selja Íbúðalánasjóði lánasöfn skal það senda skriflega beiðni þar að lútandi. Í beiðninni skulu koma fram upplýsingar um áætlaða stærð lánasafns.

3. gr.

*Upplýsingar um skuldabréf sem boðin eru til kaups.*

Fjármálafyrirtæki skal láta Íbúðalánasjóði í té á tölvutæku formi upplýsingar sem Íbúðalánasjóður telur nauðsynlegar til að leggja mat á verðmæti og útlánaáhættu lánasafna sem boðin eru til kaups.

4. gr.

*Greining skuldabréfa.*

Íbúðalánasjóður gerir nákvæma greiningu á hverju lánasafni fyrir sig þar sem skuldabréfum fjármálafyrirtækja sem boðin eru Íbúðalánasjóði til kaups skal að jafnaði skipt upp í eftirfarandi flokka:

- a. Skuldabréf í skilum sem uppfylla allar almennar útlánakröfur Íbúðalánasjóðs.
  - b. Önnur skuldabréf í skilum sem uppfylla ekki almennar útlánakröfur Íbúðalánasjóðs.
  - c. Skuldabréf í vanskilum – séu lán komin í lögfræðiiinnheimtu þarf að taka þau úr slíkri innheimtu og gera upp kostnað áður en lánin eru tæk til kaupa.
- Tryggingabréf eru ekki tæk til kaupa þar sem þau teljast ekki til hefðbundinna íbúðalána.

## 5. gr.

*Mat á útlánaáhhættu.*

Við mat á útlánaáhhættu skuldabréfa og skuldbréfasafna skal notast við aðferðafræði sem byggir á Basel II reglum við áhættumat vegna eiginfjárkröfu fjármálafyrirtækja og skal í samræmi við það meta áætlað útlánatap skuldabréfa samkvæmt neðangreindri reikniáferð:

$$EL = PD * LGD * EAD$$

þar sem

EL = áætlað tap<sup>1</sup>,

PD = líkur á vanskilum einstakra skuldara<sup>2</sup>

LGD = tap að gefnum vanskilum skuldara<sup>3</sup> og

EAD = upphæð láns<sup>4</sup>

Framangreindar breytur skulu metnar fyrir hvert skuldabréf fyrir sig og fyrir hvert ár lánstímans.

## 6. gr.

*Kaupverð skuldabréfa.*

Kaupverð skuldabréfa skal taka mið af markaðsvirði þeirra. Í samningum um kaup á skuldabréfum skal bókfært verð skuldabréfa að jafnaði lagt til grundvallar sem kaupverð að teknu tilliti til áhættu vegna uppgreiðslu rekstrar og annarra þátta. Endanlegt kaupverð lánasafnsins ræðst síðan af frammistöðu lánasafnsins og áætluðu tapi af því við endanlegt uppgjör kaupverðs.

Útborgað kaupverð sem greitt er við gerð samnings skal aldrei vera hærra en sem nemur 80% af uppreiknuðu verði bréfanna. Þetta hlutfall skal fara lækkandi eftir því sem áætlað tap (EL), sbr. 5. gr., fer hækkandi. Sá hluti kaupverðs sem haldið er eftir skal ávallt vera hærri en áætlað tap (EL).

Í samningi um kaup skuldabréfa skal kveðið á um endanlegt uppgjör kaupverðs. Slíkt uppgjör skal að jafnaði fara fram 8–10 árum eftir kaupdag. Við endanlegt uppgjör, skal Íbúðalánasjóður greiða seljanda eftirstöðvar kaupverðs að frádregnum afskriftum af lánasafninu sem fallið hafa til á tímabilinu og áætlaðs taps (EL), sbr. 5. gr., af safninu út líftíma þess.

## 7. gr.

*Endurgjald fyrir skuldabréf.*

Að jafnaði skal Íbúðalánasjóður greiða fyrir skuldabréf með afhendingu íbúðabréfa. Ávöxtunarkrafa íbúðabréfanna skal taka mið af líftíma skuldabréfanna og kjörum þeirra, að teknu tilliti til áhættu vegna uppgreiðslu, rekstrar og annarra þátta.

## 8. gr.

*Gildistaka.*

Reglur þessar eru settar með stoð í 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1081/2008 um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði. Reglurnar öðlast gildi við staðfestingu ráðherra og birtingu í Stjórnartíðindum.

<sup>1</sup> EL = Expected Loss

<sup>2</sup> PD = Probability of Default

<sup>3</sup> LGD = Loss Given Default

<sup>4</sup> EAD = Exposure at Default