



Styret i Fremtind Forsikring AS  
Postboks 778 Sentrum  
0106 OSLO

VÅR REFERANSE  
22/1599

DERES REFERANSE

DATO  
07.02.2023

## Tilsynsrapport

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn i Fremtind Forsikring AS (heretter Fremtind) 7. og 8. april 2022. Tilsynet hadde som formål å gjennomgå foretakets system for styring og kontroll med virksomheten samt risiko- og kapitalnivå.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport av 24. august 2022 og styrets tilsvar av 19. oktober 2022.

Finanstilsynet har følgende merknader etter det stedlige tilsynet:

### 1. FORHOLD KNYTTET TIL RISIKONIVÅ OG KAPITALISERING

#### Finansiell stilling

##### *Foretakets eksponering mot eiendom*

Finanstilsynet vurderte i foreløpig rapport at foretakets eksponering mot eiendom var høy og høyere enn det som normalt observeres i skadeforsikringsforetak. Finanstilsynet registrerte at foretaket hadde utarbeidet flere scenarier for forsikringsrisiko i sin egenvurdering av risiko og solvens (ORSA), blant annet klimascenarier der det ble antatt at eiendomsforsikringsporteføljen blir truffet med økte skadeserstatninger. Finanstilsynet kunne imidlertid ikke se at foretaket hadde vurdert eiendomseksponeringen samlet, og stilte spørsmål om alle risikoer knyttet til foretakets eiendomseksponering var tilstrekkelig vurdert.

Det fremkommer av styrets svar at foretaket tidligere har vurdert at det i liten grad foreligger felles risikodrivere mellom risiko for fall i eiendomsverdi i foretakets eiendomsinvesteringer og forsikringsrisiko knyttet til foretakets eiendomsforsikringsportefølje, men at styret vil påse at det gjøres slike vurderinger. Finanstilsynet tar til etterretning at foretaket i mottatt ORSA for 2022 har inkludert scenarioer som dekker foretakets samlede eiendomseksponering.

##### *Operasjonell risiko - IT risiko*

Det var uklart for Finanstilsynet hvor ofte foretaket tester robustheten i sine IT-systemer og innfører tiltak, og hvordan foretaket vurderer operasjonell risiko når IT-systemet bygges ut med nye funksjonaliteter. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret redegjøre for hvordan foretaket tilpasser seg økt operasjonell risiko knyttet til informasjonssikkerhet og driftskontinuitet.

Styret viser i sitt svar til at foretaket har flere strategier for å videreutvikle dagens kjernesystem og integrerte løsninger. Styret påpeker at det er høyt sikkerhetsfokus i tjenestene og forvaltningsteamene og foretakets retningslinjer for risikohåndtering, og sikker utvikling følges i dette arbeidet. Styret fremhever at dette reduserer risiko og sårbarhet for cyberangrep. Styret og administrasjonen har de senere år økt sitt fokus på verstefalls-scenario, som løsepengeangrep, og har økt frekvensen i intern opplæring for å øke kompetansen til alle ansatte, slik at sannsynligheten for å bli utsatt for et løsepengeangrep reduseres. Foretaket har også gjennomført en Business Impact Analysis som har avdekket hvilke data og hvilke systemer som er mest kritiske for forretningsvirksomheten. Basert på disse analysene har foretaket gjort klare prioriteringer for hvilke datasystemer som vil prioriteres ved et løsepengeangrep.

Styret opplyser videre at foretaket har gjort tiltak som gjør at kundene vil bli ivaretatt selv i en tidlig fase av et slikt angrep. Styret mener at foretaket har bygd inn solid robusthet i sine systemer, og gjennomfører testing av dette. Styret viser også til at det gjennomføres jevnlig re-etableringstester, monitorering av oppetid og beredskapsøvelser. Resultatet av testene og øvelsene dokumenteres, evalueres og tiltak iverksettes fortløpende. Ved tilfeller hvor dette eventuelt skulle feile, har foretaket tiltak for å ivareta kundenes behov i påvente av at de digitale løsningene kommer i orden.

Foretaket gjennomfører også evaluering av hendelser og driftsforstyrrelser, og iverksetter tiltak basert på dette. I Fremtinds Policy for sikkerhet og beredskap er det systemeier som er risikoeier for tjenesten og ansvarlig for at det gjennomføres risikovurderinger periodisk og ved endringer. Hvordan dette ansvaret skal utøves, hvem som skal involveres og metodikk for gjennomføring av risikovurdering er beskrevet i "Retningslinje for risikostyring av informasjonssikkerhet". Risikovurderinger gjennomføres i et eget system for risikovurdering, hvor det er etablert prosesser for gjennomføring, godkjenning og årlige revisjon.

Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

## **2. STYRING OG KONTROLL**

### **2.1 Overordnet styring og kontroll**

#### **2.1.1 Strategi og overordnede retningslinjer**

##### Risikostrategi

##### *Risikoappetitt og risikorammer*

Finanstilsynet vurderte at styret har gitt administrasjonen vide rammer til å pådra foretaket markedsrisiko og ny forsikringsrisiko uten å måtte informere styret. Finanstilsynet forstod det slik at administrasjonen allikevel ville konferere med styret i forkant av større beslutninger selv om det ikke fulgte av rammeverket. Finanstilsynet tolket retningslinjene slik at foretakets administrasjon hadde handlingsrom til å gjøre skjønnsmessige vurderinger av når styret skulle inkluderes i beslutninger. Finanstilsynet stilte spørsmål om styret burde innføre klarere rammer for forsikringsrisiko og markedsrisiko.

Det fremgår av styrets svar at det har en ambisjon om å utarbeide tydeligere prosedyrer for når administrasjonen skal informere styret ved beslutninger som innebærer økt markedsrisiko eller forsikringsrisiko. Finanstilsynet registrerer at styret er enig i at det ikke er tilstrekkelig tydelig formulert hvilke rammer styret har gitt administrasjonen til å pådra foretaket ny forsikringsrisiko

uten å måtte involvere styret. Finanstilsynet tar til etterretning at styret vil vedta oppdaterte og tydeligere rammer for dette innen utgangen av 2022.

### 2.1.2 Organisering og ansvarsforhold

#### Uavhengige kontrollfunksjoner

##### *Aktuarfunksjonen – Om aktuarfunksjonens ressurser*

Finanstilsynet registrerte at aktuarfunksjonen ikke hadde vurdert foretakets retningslinjer for tegning av forsikringer og tariffer på grunn av mangel på ressurser, selv om dette følger av regelverket. Finanstilsynet registrerte at foretakets internrevisjon hadde påpekt flere forhold knyttet til tegning av forsikring som burde utbedres. Finanstilsynet var i foreløpig rapport kritisk til at foretakets aktuarfunksjon ikke hadde vurdert retningslinjene slik regelverket krever.

Videre var det Finanstilsynets inntrykk at førstelinjeaktuar utførte flere oppgaver for aktuarfunksjonen fordi aktuarfunksjonen manglet ressurser. I tillegg observerte Finanstilsynet at oppgaver som aktuarfunksjonen skal gjøre, var utsatt med bakgrunn i manglende ressurser.

Finanstilsynets stilte i foreløpig rapport spørsmål ved om aktuarfunksjonen hadde tilstrekkelig ressurser til å utføre sine oppgaver etter regelverket.

Det følger av styrets svar at det vurderer at førstelinjen ikke utfører oppgaver for aktuarfunksjonen, og at foretakets organisering sikrer tilstrekkelig uavhengighet mellom førstelinjeaktuar og aktuarfunksjonen. Finanstilsynet registrerer at det er styrets vurdering at det er behov for å styrke kontrollarbeidet i andrelinjen gjennom økte ressurser. Styret opplyser at aktuarfunksjonen i sin årlige rapport for 2021 viste til ressurssituasjonen og anbefalte at bemanningen økes, og bekrefter at rekrutteringsprosessen til aktuarfunksjonen har startet. I siste årlige rapport fra aktuarfunksjonen er enkelte av anbefalingene fra internrevisjonen, som flerårige analyser av lønnsomhet og avvikling over tid, innarbeidet. Finanstilsynet tar til etterretning at styret vurderer at økte ressurser vil sikre at alle funksjonens oppgaver blir gjennomført i henhold til ansvaret som tilligger funksjonen.

### 2.1.3 Måling av risiko

#### *Foretakets beregning av solvenskapitalkravet*

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at det i en lengre periode har vært i dialog med foretaket om solvensberegninger og feil i disse. Under tilsynet redegjorde foretaket for hvilke forbedringer som er gjort. Finanstilsynet oppfattet at det fortsatt var enkelte utfordringer med beregningene, og det var uklart for Finanstilsynet hvem som har ansvaret for beregningene. Særlig var det uklart for Finanstilsynet hvordan markedsrisiko og eiendomsrisiko følges opp, og om risikostyringsfunksjonen har tilstrekkelig adgang og kompetanse til å gjøre kontrollberegninger. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret redegjøre for prosess og kontroll med solvensberegningene.

Det fremgår av styrets svar at det erkjenner at foretaket i en periode har rapportert feil i solvensberegningene grunnet kapasitet og datakvalitet. Styret viser til at det er iverksatt tiltak for å styrke kapasiteten til kontrollfunksjonene som har ansvaret for solvensberegningene, og styret er av den oppfatning at foretaket har etablert en klar ansvarsdeling mellom kontrollfunksjonene. Styret viser til at risikostyringsfunksjonens kompetanse til å gjøre kontrollberegninger for eiendoms- og markedsrisiko fortsatt er under utvikling. Kapasiteten til risikostyringsfunksjonen er dessuten økt

slik at relevante og treffsikre kontrollberegninger for markeds- og eiendomsrisiko vil utarbeides med korresponderende behov for adgang. Finanstilsynet tar styrets redegjørelse til etterretning.

#### *Justering for tapsabsorberende evne av utsatt skatt*

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport flere spørsmål knyttet til foretakets bruk av tapsabsorberende evne av utsatt skatt, herunder også forutsetningen om "reversering av betalbar skatt".

Av styrets svar fremgår det blant annet at det har vært diskusjon og usikkerhet knyttet til tidspunkt for tapsscenario i forutsetningen til beregningen av tapsabsorberende evne av utsatt skatt, som anvendes til justering av summen av basissolvenskapitalkrav og kapitalkrav for operasjonell risiko.

Finanstilsynet vil påpeke at uavhengig av beregningstidspunkt er solvenskapitalkravet framoverskuende, og skal være gjeldende og dekkende fremover i tid. Tapsscenarioet forutsettes å inntreffe i løpet av den kommende 12-månedersperioden etter beregningstidspunktet for kapitalkrav og Solvens II-balansen. Sum av basissolvenskapitalkrav og kapitalkrav for operasjonell risiko kan ikke justeres for tapsabsorberende evne av utsatt skatt som baseres på skattegjeld tilknyttet betalbar skatt, ettersom det normalt ikke er anledning til å få tilbakeført skatt på overskudd for tidligere regnskapsår. Finanstilsynet vil derfor bemerke at foretakets forutsetning, herunder "reversering av (skattegjeld tilknyttet) betalbar skatt", ikke kan legges til grunn i beregningen av tapsabsorberende evne av utsatt skatt.

Finanstilsynet gjør oppmerksom på at beregning av tapsabsorberende evne av utsatt skatt begrunnet med tilbakeføring av skatt på overskudd ("carry back") ikke er relevant for norske forsikringsforetak, og dermed heller ikke skal rapporteres i den kvantitative rapporteringen. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket endrer praksis.

#### *Nærmere om bruk av volatilitetsjustering*

Foretaket anvender volatilitetsjustering ved neddiskontering av forsikringsforpliktelser, og det fremkom at volatilitetsjusteringen anvendes for konsistensformål mellom solo- og konsernrapportering. Finanstilsynet kunne ikke se at foretaket hadde gjort vurderinger ved bruk av volatilitetsjustering i samsvar med Solvens II-forskriften § 25, herunder en sensitivitetsvurdering av tekniske avsetninger og ansvarlig kapital for antagelser som legges til grunn ved beregning av volatilitetsjustering og en vurdering av effekter av førtidig salg av eiendeler. Foretaket hadde heller ikke utarbeidet retningslinjer for anvendelse av volatilitetsjustering.

I styrets tilsvaret fremgår det at det er kjent med at foretaket benytter volatilitetsjusterte rentekurver ved beregning av kapitalkravet for renterisiko knyttet til eiendeler og forpliktelser. Det peker på at det i ORSA for 2021 er gjort en sensitivitetstest av kapitalkravet beregnet med bruk av basiskurven, herunder rentekurven uten volatilitetsjustering. Tilsvarende beregninger rapporteres i årlig QRT-beregning og i SFCR rapporten for foretaket. Finanstilsynet registrerer at styret opplyser at det skal gjøres en fornyet vurdering av om foretaket skal opprettholde volatilitetsjusteringen fremover ettersom denne tilnærmingen ikke gir et større utslag med henvisning til utførte sensitivitetstester, og den dessuten avviker fra en mer generell praksis for skadeforsikringsforetak.

### *Strategiske aksjeinvesteringer*

Fremtids datterforetak anses som strategiske aksjeinvesteringer og aksjerisiko tilknyttet disse foretakene beregnes med tilsvarende stressfaktor, som er vesentlig lavere enn for ikke-strategiske investeringer. Foretaket hadde imidlertid ikke vurdert om deres investeringer i datterforetakene tilfredsstiller kravene for å anse dem som strategiske aksjeinvesteringer i samsvar med kommisjonsforordning (EU) 2015/35 artikkel 171. Eksempelvis manglet det en analyse som viser at disse investeringene er vesentlig mindre volatile enn verdien av andre aksjer i de neste 12 månedene.

Det fremkommer av styrets svar at foretaket i samsvar med punkt a) i artikkel 171 i kommisjonsforordningen må kunne dokumentere "that the value of the equity investment is likely to be materially less volatile for the following 12 months than the value of other equities over the same period as a result of both the nature of the investment and the influence exercised by the participating undertaking in the related undertaking." På denne bakgrunn har foretaket vurdert hvordan en slik dokumentasjon skal kunne utarbeides, og vil påbegynne arbeidet med å utarbeide dokumentasjonen. I tillegg vil foretaket i tråd med 2020-review av Solvens II-rammeverket utføre en kvantifisering gjennom "beta-analysemetoden" som er foreslått som modell for volatilitetsvurderingen. Finanstilsynet registrerer at det gjenstår arbeid tilknyttet dokumentasjonen og ber om å motta denne dokumentasjonen når den er ferdigstilt.

### Egenvurdering av risiko og solvens (ORSA)

#### *Nærmere om stresstester og scenarioanalyser*

Finanstilsynet registrerte at det ikke foreligger et samlet stress-scenario som dekker både markedsrisiko og forsikringsrisiko. Finanstilsynet stilte videre spørsmål om stressfaktorene var konservative nok, og om forutsetningene bak stressfaktorene var godt nok dokumentert.

Det fremkommer av styrets svar at det er kjent med at foretaket ikke utarbeidet et kombinasjonsscenario der både markeds- og forsikringsrisiko inntraff med samtidighet i ORSA for 2021. Finanstilsynet registrerer at styret vurderer at et slikt kombinasjonsscenario er relevant, og at det vil representere et kraftig tilbakeslag som vil være godt egnet til å teste foretakets finansielle motstandsdyktighet. Finanstilsynet registrerer at dette inngår som et eget nedgangsscenario i ORSA for 2022.

Det følger av styrets svar at styret er bevisst at nedgangsscenarioene i ORSA for 2021 gjennomgående demonstrerte at soliditeten vil være tilstrekkelig robust til å motstå de fleste av nedgangsscenarioene. Dermed vil det ved mangelfull dokumentasjon av forutsetningene kunne fremstå som at disse ikke har vært konservative nok.

Finanstilsynet registrerer at foretaket i ORSA for 2022 har sørget for at forutsetningene for nedgangsscenarioene og de kvantitative beregningsparameterne fremkommer tydeligere og med nærmere begrunnelse. Finanstilsynet registrerer at det i ORSA for 2022 i større grad skilles mellom bruken av henholdsvis stresstesting for sentrale drivere på den ene siden, og mer omfattende nedgangsscenarioer på den andre siden, med tilhørende beskrivelser og forutsetninger med utfordring av soliditeten over planperioden.

## 2.1.4 Overvåking og rapportering

### Overvåking

Finanstilsynet påpekte at det ikke var prosedyrer for oppfølging av funn og anbefalinger fra aktuarfunksjonen, og at oppfølging av funn fra tidligere aktuarrapporter ikke ble rapportert til styret. Finanstilsynet stilte spørsmål ved om aktuarrapporten ga tilstrekkelig informasjon om tekniske avsetninger og kontroll over funn fra tidligere aktuarrapporter.

Styret viser i sitt svar til at aktuarfunksjonens ansvar for oppfølging følger av retningslinjene for funksjonen. Aktuarfunksjonen innførte i desember 2021 loggføring av status for funn i aktuarfunksjonens rapport. Finanstilsynet registrerer at oppdatert status på anbefalinger rapporteres til styret i den kvartalsvise risikorapporten og at dette ble gjennomført for første gang 2. kvartal 2022. Finanstilsynet tar til etterretning at styret vurderer at denne rapporteringen vil sikre fremtidig oppfølging av funn.

## 2.2 Forsikringsområdet

### 2.2.1 Strategi og sentrale retningslinjer

*Nærmere om premier står i rimelig forhold til risikoen som overtas, tjenester som ytes og forskjellsbehandling mellom kundegrupper*

Finanstilsynet registrerte i foretakets strategi for forsikringsrisiko

Finanstilsynet registrerte

også at foretaket kommuniserte at det er ferdig med styrte avviklingsgevinster ved utgangen av 2022. Finanstilsynet ba styret redegjøre for hvordan foretaket sikrer at premiene står i rimelig forhold til risiko som overtas.

Det var videre uklart for Finanstilsynet hvordan foretakets utvikling av løsninger rundt digitalisering og automatisering reflekteres i premien kunden betaler for forsikringen, eksempelvis ved at kundene er mer selvbetjent og kjøper forsikring selv i nettbank. Finanstilsynet ba styret redegjøre for hvordan foretaket sikrer at kunden får riktig pris og at premien står i rimelig forhold til de tjenester som ytes. Finanstilsynet ba videre styret redegjøre for hvordan foretaket sikrer at det ikke skjer urimelig forskjellsbehandling mellom kundegrupper.

Styret viser i sitt svar til at foretakets fremskrivninger av skadeprosenter for privatmarkedet tar utgangspunkt i at Fremtind styrer mot kombinertprosentnivåer på linje med det som er vanlig i markedet og for sammenlignbare konkurrenter. Styret fremholder at Fremtinds risikoseleksjon i privatmarkedet over tid er av en slik art at foretaket klarer å tilby priser som er konkurransedyktige og samtidig tilstrekkelige til å dekke forsikringsforpliktelsene. Styret fremhever at dette er mulig gjennom avansert og moderne prisingsmetodikk. Styret viser til at uavhengige prissammenligninger i markedet over tid systematisk har plassert Fremtind blant de rimeligste forsikringsforetakene i markedet for et bredt utvalg av produkter og kundegrupper. Styret uttaler at parallelt med utvikling av prisingsmetodikk har selskapet siden 2020 hatt fokus på kostnader, og har gjennomført et kostnadsprogram for å sikre at driftskostnadene og kostnadsprosenten reduseres, samt at foretaket driver kostnadseffektivt og på et nivå sammenlignbart med øvrige konkurrenter. Styret uttaler at Fremtinds distribusjon gjennom bankene ikke fører til høyere prisnivå for kundene enn om Fremtind hadde eid distribusjonsapparatet selv.

Styret opplyser videre at de er kjent med at riktig pris til kunde gjennom digitale kjøpsløsninger i stor grad sikres gjennom automatisert innhenting av relevant informasjon om kunden og forsikringsobjekt. Styret påpeker at utvikling og vedlikehold av selvbetjente digitale løsninger er kostnadskrevende, noe som er innbakt i pris til kunden. Foretakets prisstrategi legger som hovedregel til grunn at foretaket skal tilby samme pris for samme objekt/kunde i alle kanaler for alle distributører, slik at kunden kan bevege seg fritt mellom de ulike kanalene uten å oppleve forskjellige priser. Styret fremhever at på generelt grunnlag benytter foretaket en prismodell som per objekt/kunde i hovedsak består av forsikringsrisikorett pris pluss forventede kostnader pluss markedstilpasning pluss margin-/avkastningskrav. I sum betaler hver kundegruppe en pris som reflekterer forventet risiko/kostnad tilpasset strategiske mål og kunde verdi.

Finanstilsynet påpeker at til tross for at foretaket operer i et marked med fri konkurranse, er det allikevel en regulert virksomhet. Forsikringsvirksomhetslovens § 7-5 stiller krav til at premien skal stå i rimelig forhold til den risiko som overtas og de tjenester som ytes, samtidig som foretakets premier skal være tilstrekkelige til å gi sikkerhet for at forpliktelsene etter inngåtte forsikringer blir oppfylt, og vil være betryggende ut fra foretakets økonomi.

Finanstilsynet legger til grunn at foretaket er bevisst ubalansen som kan oppstå mellom foretaket som kan utnytte store mengder data til å prise en risiko presist og kundens innsikt og mulighet til å vurdere om produktet er rimelig priset i forhold til risikoen som overtas og de tjenester som ytes. Finanstilsynet legger til grunn at foretakets avanserte og moderne prisingsmetodikk ikke brukes på en slik måte at foretaket utvikler en prisoptimeringspraksis som søker å maksimere prisen ut fra kundens villighet til å akseptere eller villighet til å betale for et forsikringsprodukt. Videre legger Finanstilsynet til grunn at foretaket ved bruk av avansert og moderne prisingsmetodikk vurderer problemstillinger knyttet til finansiell inkludering og vurderer risikoen for om enkelte kunder, eller kunde grupper, i praksis kan utelukkes fra forsikringskollektivet. Problemstillingen er spesielt relevant for produkter med høy samfunnsnytte, eller som kan påvirke sårbare kunde grupper særskilt. Finanstilsynet legger generelt til grunn at styret løpende vurderer om premiene står i rimelig forhold til den risiko som overdras og de tjenester som ytes jf. forsikringsvirksomhetsloven § 7-5.

### 2.2.2 Måling av risiko

#### Tekniske avsetninger

##### *Om proportsats for indirekte skadeoppgjørskostnader*

Finanstilsynet registrerte at indirekte skadeoppgjørskostnader ble beregnet som en fast proportsats av erstatningsavsetningene basert på et tidligere bransjegjennomsnitt fra Finanstilsynet. Finanstilsynet antok at de benyttede proportsatsene stammer fra forskrift om minstekrav til forsikringstekniske avsetninger og utarbeiding av risikostatistikk i skadeforsikring og gjenforsikring som er opphevet og som bygger på analyser gjennomført i 2011. På det stedlige tilsynet opplyste aktuarfunksjonen at det ikke var analysert i hvilken grad proportsatsene samsvarer med foretakets erfaring om kostnadsnivåer, og aktuarfunksjonen bekreftet at dette skulle følges opp i fremtiden. Finanstilsynet påpekte at foretakets praksis ikke er i samsvar med Solvens II-prinsippet om at de tekniske avsetningene skal være et beste estimat.

Det fremkommer av styrets svar at det er kjent med at foretaket har benyttet en fast proportsats av erstatningsavsetningene, som historisk stammer fra forskrift om minstekrav til forsikringstekniske avsetninger, og erkjenner at satsene burde vært analysert og vurdert. Videre opplyser styret at det

pågår et arbeid med å analysere foretakets kostnader, herunder de indirekte skadeoppgjørskostnadene, i forbindelse med implementeringen av IFRS 17 som var forventet å være klart innen utgangen av 2022. Vurderingene vil også legges frem for eksterne revisor for vurdering.

Finanstilsynet stiller seg kritisk til at foretaket ikke gjennomførte rimelighetsvurderinger allerede før arbeidet med implementering av IFRS 17. Finanstilsynet tar for øvrig styrets redegjørelse til etterretning.

## 2.3 Kapitalforvaltningsområdet

### 2.3.1 Strategi og sentrale retningslinjer

#### Rammeverk

##### *Om investeringer i nye land*

Finanstilsynet registrerte at foretaket i 2021 utvidet sitt geografiske investeringsunivers med å investere i [REDACTED]. Styret har ikke definert rammer for geografisk eksponering, og det var Finanstilsynets forståelse at investeringen var innenfor investeringsrammene for utenlandske rentepapirer. Finanstilsynet har tidligere tatt opp at styret har gitt foretakets administrasjon stort handlingsrom med vide rammer. Det er Finanstilsynets forventning at det av strategidokumentet for kapitalforvaltning klart fremgår hvilke investeringsaktiviteter som er tillatt, herunder markeder, geografiske områder, aktivaklasser og finansielle instrumenter. Finanstilsynet registrerte at foretaket i sin risikovurdering i forkant av investeringen ikke hadde vurdert politisk risiko knyttet til investeringer [REDACTED].

Styret bekrefter at investeringen er gjort innenfor rammen for utenlandske obligasjoner, og at allokering av enkeltland er gjenstand for løpende kontroll i første og andrelinje. Det følger av styrets svar at foretaket fortløpende vurderer forhold tilknyttet ESG, herunder politisk risiko, og videre at det er komfortabelt med eksponeringen foretaket har [REDACTED] samt vurderinger som deres forvaltere har lagt til grunn for dette markedet. Finanstilsynet legger til grunn at det etablerte rammeverket sikrer at alle vesentlige risikoer er styrt.

### 2.3.2 Måling av risiko

#### Verdivurdering av eiendomsporteføljen

Det var Finanstilsynets forståelse at de eksterne takstene systematisk er høyere enn de interne takstene. Det fremkom av foretakets redegjørelse at det i hovedsak skyldtes forventning til leietakertilpasning i foretakets interne modell. Videre fremkom det at foretaket var at den oppfatning den eksterne verdsettelsen antagelig vil være riktig for gjennomsnittseiendommen og i en salgsprosess, men at foretaket mente at de kjente eiendommene og de enkelte lokaler bedre, og var av den oppfatning at egne anslag var mer presise for egne eiendommer. Finanstilsynet oppfatter det slik at foretaket med dette utgangspunktet kun forholdt seg til sin egen modell som systematisk hadde høyere forventninger til kostnader. Det var uklart for Finanstilsynet om de eksterne takstene reelt ble hensyntatt i verdivurdering av foretakets eiendom og om eiendommene faktisk testes mot markedet i verdivurderingsprosessen.

Styret påpeker i sitt svar at foretakets interne modell for verdivurdering av eiendommer har vært den samme over lang tid, og bidrar til konsistens i vurderingen samtidig som den kalibreres løpende med markedsinformasjon, annen input og informasjon fra egen portefølje. Styret viser til at hensikten med å innhente eksterne takster, som rulleres mellom eiendommene over tid, er å sikre en god sammenheng med utviklingen i markedet. Prosessen er lagt opp slik at den interne



verdivurderingen gjennomføres først, før foretaket får forelagt den eksterne verdivurderingen av to av eiendommene. Deretter følger en gjennomgang med ekstern verdsetter med påfølgende vurderinger. Styret erkjenner at foretaket i større grad bør dokumentere stegene før og etter at ekstern takst er forelagt, og skal besørge at dette bedres fremover. Der de eksterne takstene legger til grunn en bransjestandard for kostnader som benyttes ved transaksjoner, som svært ofte avviker fra hva eiere av eiendommene faktisk opplever, legges interne historiske kostnader til grunn i foretaket sin verdivurdering. Styret er kjent med at foretaket søker å være i takt med de eksterne verdsettelsene, og justerer intern modell hvis foretaket observerer en avstand som ikke har en rimelig forklaring.

Finanstilsynet tar til etterretning at foretaket i sin verdsettelsesprosess bedre skal dokumentere stegene og vurderingene som er gjort. Finanstilsynet viser til finansforetaksloven § 14-8 første ledd som sier at verdien av eiendeler skal settes til omsetningsverdien ved forretningsmessige transaksjoner mellom uavhengige parter. Finanstilsynet legger til grunn at styret løpende vurderer om dette kravet overholdes i verdsettelsen av eiendomsporteføljen.

\*\*\*

Finanstilsynet ber om å motta kopi av protokollen fra styremøtet hvor Finanstilsynets tilsynsrapport blir behandlet. Kopi av tilsynsrapporten bes sendt til valgt revisor.

For Finanstilsynet

Runa Kristiane Sæther  
seksjonssjef

Linn T. Jørgensen  
tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*