



Styret i Aasen Sparebank
Postboks 33
7631 ÅSEN

VÅR REFERANSE
23/1912

DERES REFERANSE

DATO
26.10.2023

Tilsynsrapport – Aasen Sparebank

Rapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Aasen Sparebank ("banken") 9. - 10. mai 2023. Formålet med tilsynet var å vurdere utvalgte deler av bankens interne virksomhetsstyring, kredittrisiko, likviditets- og finansieringsrisiko og markedsrisiko. Tilsynet ble gjennomført som en forlengelse av det dokumentbaserte tilsynet som ble varslet banken i brev av 8. februar 2023.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 7. juli 2023 og styrets svarbrev datert 31. august 2023. Finanstilsynet har følgende merknader etter tilsynet:

1. INTERN VIRKSOMHETSSTYRING

1.1. Kapitalforhold

Banken fikk pilar 2-krav fra Finanstilsynet i mai 2022 på 2,6 prosent. Relativt høy utlånsvekst har hatt effekt på bankens kapitaldekning. Banken utstedte egenkapitalbevis første gang i 2013, med påfølgende emisjoner i 2016 og 2017. I lys av behov for mer kapital gjennomførte banken en fortrinnsrettet emisjon i november 2022. Det ble hentet inn 75 millioner kroner, tilsvarende i overkant av to prosentpoeng økning i kapitaldekning. Bankens rene kjernekapitaldekning økte, hovedsakelig som følge av emisjonen, fra 15,8 prosent til 17,8 prosent fra 3. til 4. kvartal 2022.

Bankens rene kjernekapitaldekning er redusert til 16,9 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2023. Finanstilsynet registrerer fra bankens ICAAP for perioden 2023-2025 at det i kapitalplanen legges opp til [redacted] i tilbakeholdt overskudd i 2023, som vil bidra til å opprettholde nivået på kapitaldekning gjennom 2023. Finanstilsynet vil påpeke at bankens budsjetterte utlånsvekst på [redacted] for 2023, i kombinasjon med økte bufferkrav fra utgangen av 2023, likevel vil kunne sette press på bankens margin til regulatoriske kapitalkrav.

Usikkerheten knyttet til den økonomiske utviklingen i Norge og internasjonalt er stor. Norske husholdningers gjeldsbelastning er høy, både historisk og sammenlignet med andre land. Høyere rentenivå og inflasjon vil svekke mange låntakeres økonomi. Dersom mange husholdninger må redusere sine kjøp av varer og tjenester samtidig, kan det få store negative ringvirkninger i økonomien og det finansielle systemet. Bankens tapskostnader vil som følge av dette kunne øke og sette ytterligere press på bankens margin til regulatoriske kapitalkrav.

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets kommentarer knyttet til betraktningene over. Finanstilsynet noterer seg fra styrets svarbrev at dette er elementer som vurderes gjennom stresstester i bankens ICAAP og at forskjellige nivåer på tapskostnader vurderes i kapitalplanscenarioer og løpende gjennom prognoser. Finanstilsynet legger til grunn at banken følger den økonomiske utviklingen tett og hensyntar dette i bankens kapitalplanlegging.

1.2. Internkontroll

Daglig leder skal årlig utarbeide en samlet vurdering av virksomhetens internkontroll som forelegges styret, jf. CRR/CRDIV-forskriften § 37. I forbindelse med tilsynet gjennomgikk Finanstilsynet den årlige rapporteringen for 2022 og påpekte i foreløpig tilsynsrapport at rapporten og underliggende dokumentasjon ikke synes å vise at administrerende banksjef, eller styret i sin behandling av rapporten, har kommentert rapporterte avvik fra bankens risikoappetitt. Videre synes det ikke å være etablert en felles metodikk for vurdering innenfor de enkelte risikoområder. Finanstilsynet ba om styrets kommentar og noterer seg fra svarbrevet at styret vil påse at banken videreutvikler internkontrollmetodikken i forbindelse med rapporteringen for å tydeliggjøre risikoappetitt og de kvalitative vurderinger av underliggende risiko i større grad enn tidligere. Finanstilsynet forstår styrets svar dit hen at banken fremover også vil rapportere avvik fra bankens risikoappetitt.

2. KREDITTRISIKO

2.1. Vurdering av bankens kredittrisikonivå på BM-området

2.1.1. Porteføljekvalitet

Ved utgangen av 4. kvartal 2022 var total eksponering på BM (målt etter EAD inklusiv utlån til borettslag) 2,0 milliarder kroner. Risikoen i porteføljen målt etter bankens risikoklassifiserings-system på totalnivå for BM (alle næringer under ett) viste at banken per årsslutt 2022 var innenfor gjeldende ramme for andel i høy risikoklasse (risikoklasse 9, 10 og 11, hvor sistnevnte omfatter misligholdte engasjementer).

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at volumet i trinn 2 på BM hadde økt vesentlig fra årsslutt 2021 til årsslutt 2022 og fluktuert mye siden starten av 2021. Volumet i trinn 3 på BM hadde blitt redusert i løpet av året 2022. Finanstilsynet noterer seg at variasjonen i nivå skyldes endring av misligholdsdefinisjonen i bankens kjernesystem. Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at bankens IFRS 9-modell er robust og gir rettidig og korrekt klassifisering av lånene i de ulike stegene. Det vises også til omtale under avsnitt 2.3.6 *Retningslinjer og verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9*.

2.1.2. Tapsavsetningsgrad

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at tapsavsetningsgraden i trinn 2 var redusert i løpet av 2022 og ba styret kommentere utviklingen. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at rekalkibreringen av IFRS 9-modellen har ført til reduksjon i estimatene på Loss Given Default (LGD) i enkelte situasjoner. Finanstilsynet legger til grunn at styret følger opp estimatene på LGD også i lys av den pågående gjennomgangen av Lokalbankalliansens forventet kredittap-modell (ECL-modell), se for øvrig omtale av LGD under avsnittet *Tapsmodellen for engasjementer i trinn 1 og trinn 2 og faktoren FtF*.

2.2. Enkeltengasjementer

Finanstilsynet merker seg styrets kommentarer til enkeltengasjementene som ble omtalt i den foreløpige rapporten. I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved risikovektingen av engasjementet [REDACTED] som gjelder tomtefinansiering. Etter Finanstilsynets vurdering er finansiering av kjøp av tomt å anses som finansiering av spekulativ investering i fast eiendom, jf. rundskriv 2/2021 "Engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko" og artikkel 4 (1) punkt 79 i CRR der finansiering av spekulativ investering i fast eiendom er definert som: "lån til å finansiere erverv av grunn, eller utvikling eller bygging av fast eiendom på grunn, eller av fast eiendom, med

sikte på videresalg med fortjeneste". Dette gjelder med andre ord også om det ikke er påbegynt bygging. Det vises videre til EBA Q&A 2017_3131 om dette temaet.

Finanstilsynet noterer at styret er enig i at engasjementet skal ha risikovekt 150 prosent og har endret risikovekten per 2. kvartal 2023.

I foreløpig rapport under omtale av engasjementet [redacted] pekte Finanstilsynet på bestemmelsen rundt konsesjonspliktige landbrukseiendommer og risikovekting i kapitalkravsregelverket. Finanstilsynet viste til veiledning til kapitalkravoppgaven der Finanstilsynet har lagt følgende tolkning til grunn når det gjelder hva som er å anse som bolig etter CRR: "*Med bolig forstås eiendom i Norge som med hensyn til beliggenhet, utforming og planløsning kan benyttes til boligformål. Som boligeiendom medregnes også fritidseiendom eiet av låntaker. Pensjonater, hoteller og lignende anses ikke som boligeiendommer. For bolig som er del av næringsseiendom, kan verdien av boligdelen av eiendommen medregnes når denne er fastsatt særskilt. Landbrukseiendommer under konsesjonsgrensen anses som boligeiendom*".¹ Finanstilsynet viser også til EBA Q&A 2013_94.²

Finanstilsynet vurderer at det er grensen for konsesjonsplikt som angir om en landbrukseiendom kan anses å bare være til boligformål og ikke til landbruksformål, og ikke *bruken* av boligen. Landbrukseiendommer har bo- og driveplikt, og boligdelen av en konsesjonspliktig landbrukseiendom kan ikke selges separat. Dersom boligen inngår som en del av konsesjonspliktig virksomhet skal engasjementet etter Finanstilsynets vurdering defineres som et næringsengasjement, selv om banken har sikkerhet i boligen. Ved mislighold skal hele engasjementet ha 150 prosent risikovekt dersom tapsavsetninger utgjør mindre enn 20 prosent av samlet eksponering, jf. CRR artikkel 127 nr. 1 bokstav a.

Finanstilsynet noterer fra styrets svar at eiendommen som er stilt som pant til engasjementet er konsesjonspliktig og at banken har endret risikovekten til 150 prosent per 2. kvartal 2023.

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved risikovektingen av [redacted]. Etter Finanstilsynets vurdering er dette engasjementet i utgangspunktet et høyrisikoengasjement. Det fremgår av EBA Q&A 2021_6018³ at misligholdte lån, som i utgangspunktet er klassifisert som spekulativ investering i eiendom, skal ha 150 prosent risikovekt uavhengig av om tapsavsetningene er lavere enn 20 prosent, jf. også EBA Q&A 215.

Finanstilsynet noterer fra styrets svar at engasjementet har fått endret risikovekt til 150 prosent. Finanstilsynet tar til etterretning styrets forklaring på differansen i tallene som ble oppgitt, samt oppdateringen av status på engasjementet.

2.3. Styring og kontroll av kredittrisiko

2.3.1. Kredittpolicy

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at banken i kredittpolicy-dokumentet refererer til "watch-list", men at en ikke kunne se at det er definert kriterier for når et engasjement havner på en slik

¹ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 4.

² https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2013_94.

³ https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/qna/view/publicId/2021_6018.

liste, jf. EBAs retningslinjer om innvilgning og overvåking av lån avsnitt 8.5 og særlig punkt 270. Styret viser i svarbrevet til at banken har rutineverk for kredittoppfølging, og at watch-list omfatter kunder som banken får kjennskap til som har, eller kan få, utfordringer når det gjelder betjeningsevne eller sikkerhetsverdier.

Finanstilsynet noterer at styret lister opp eksempler på informasjon som tilflyter banken og som medfører at kunden kommer på watch-list. Etter Finanstilsynets vurdering vil det være hensiktsmessig å skriftlig nedfelle disse kriteriene i et policy-dokument og i tillegg nevne at listen ikke er uttømmende. Finanstilsynet legger til grunn at banken vurderer å innta dette i neste revidering av retningslinjene.

2.3.2. Bevilgningskriterier og -fullmakter

Etter CRR/CRD IV-forskriften § 36 skal retningslinjene for foretakets kredittgivning være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier, og omfatte prosedyrer for bevilgning av kreditt. Banken har opprettet kredittåndbok som sist ble endret 20. april 2023 og godkjent av styret.

Bankens kredittåndbok angir bevilgningskriterier på BM-området, herunder krav til egenkapital, betalingsevne og betalingsvilje samt sikkerheter. Det fremkommer også ulike krav/retningslinjer til låneprodukter, herunder byggelån, borettslagsfinansiering, oppkjøpsfinansiering etter aksjeloven § 8-10 og driftskreditt landbruk.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at en vesentlig andel av bankens utlån er utlån til finansiering av næringseiendom og viste til samlerapport etter tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom⁴ hvor det er gitt uttrykk for enkelte anbefalinger under de ulike delområdene. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets redegjørelse for bankens praksis og vurderinger på de omtalte områdene. Finanstilsynet noterer seg styrets redegjørelse, og at styret vil vurdere om anbefalinger fra nevnte rapport skal implementeres i bankens rutiner og retningslinjer.

I foreløpig rapport omtalte Finanstilsynet bankens rutine om fullmaktsmyndighet. Finanstilsynet ba styret forklare hvordan man skal forstå "på vegne av"-fullmakt samt hvem i organisasjonen som har myndighet til å ettergi gjeld og konstatere tap. Finanstilsynet merker seg at beslutninger "på vegne av" kan foretas av medlemmer av kredittutvalget etter beslutning i dette organet. Finanstilsynet legger til grunn at omfang og bruk av slike fullmakter følges opp av styret. Videre noterer Finanstilsynet at kredittutvalget innstiller til avsetning av tap før endelig vedtak i styret. Finanstilsynet noterer at styret vurderer å oppdatere kredittpolicy til å omfatte fullmaktsnivå for ettergivelse og konstatering av gjeld og tap.

2.3.3. Bærekraft- og klimarisiko

Finanstilsynet registrerer at bærekraft- og klimarisiko er omtalt i bankens kredittpolicy og at banken har utarbeidet egne retningslinjer for vurdering av bærekraft- og klimarisiko, og som skal inngå som en fast del i bankens risikostyring og kredittvurdering på BM. Banken er i en tidlig fase i arbeidet med dette, og gjennomgangen av enkeltsaker under tilsynet viste at risiko knyttet til bærekraft i begrenset grad er inkludert i kredittvurderingene. Finanstilsynet forventer at banken foretar en selvstendig vurdering av dette som en del av sin kreditttrisikovurdering. Videre bør banken ta hensyn til bærekraftsfaktorer i verddivurderingene av sikkerheter og i tapsvurderingene.

⁴ Tematilsyn: Bankenes finansiering av kontoreiendom, publisert 8. juni 2023.

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om banken vurderer å ha egen strategi og/eller egne retningslinjer for bærekraft for sektoren næringseiendom, jf. også samlerapport etter tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at banken vil se på egne retningslinjer for bærekraft for sektoren næringseiendom.

2.3.4. Beslutningsgrunnlag

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at banken burde tilstrebe å forbedre kvaliteten i kredittnotatene med tydeligere beskrivelse av enkelte vurderinger, herunder begrunnelse for å fravike egenkapitalkrav. Finanstilsynet merker seg at styret tar dette til etterretning og vil øke kvaliteten i dokumentasjonen fremover.

2.3.5. Overvåking av porteføljekvalitet og identifisering av problemengasjement

Det følger av kredittpolicy at for alle nye BM-engasjementer over 10 millioner kroner skal banken vurdere bruk av lånevilkår (covenants). Finanstilsynet reiste i foreløpig rapport spørsmål om det ville være hensiktsmessig å fastsette krav til bruk av lånevilkår, herunder hvilke vilkår som skal vurderes i ulike situasjoner. Finanstilsynet merker seg at styret tar dette til etterretning og at det vil bli vurdert i revidering av kredittpolicy og -rutiner.

2.3.6. Retningslinjer og verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9

Nærmere om vesentlig økning i kredittrisiko

Lavrisikounntaket

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at bankens bruk av den kvantitative regelen for migrering medfører at banken benytter lavrisikounntak på 0,5 prosent. Finanstilsynet viste til Finanstilsynets tematilsynsrapport om gjennomføring av tapsreglene i IFRS 9 som nevner at bruk av lavrisikounntaket kan medføre at banken ikke får en rettidig identifisering av utlån med vesentlig økning i kredittrisiko.

Finanstilsynet noterer fra styrets svar at bruk av dette unntaket ikke gir vesentlige utslag i fordeling av engasjementer mellom trinnene. Etter styrets vurdering vil alternativet uten slike absolutte grenser for hvor mye PD kan endres før et engasjement flyttes over til en annet trinn, medføre betydelig volatilitet og stadige endringer i trinntilhørighet gitt at kundenes PD blir oppdatert månedlig. Finanstilsynet vil understreke at tersklene og kriteriene som benyttes for å identifisere vesentlig økning i kredittrisiko må overvåkes og justeres om nødvendig. I tider med økt usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover, må banken være særlig aktsom ved oppfølging av kundenes finansielle situasjon.

Fremadskuende informasjon i vurdering av vesentlig økning i kredittrisiko - Levetids-PD

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om bankens modell for levetids-PD hensyntar fremadskuende informasjon i vurderingen av om det har skjedd en vesentlig økning i kredittrisiko. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at dette hensyntas ved bruk av makrofaktoren "forventninger til fremtiden" (FtF) som inngår i vurderingen av om kredittrisikoen har økt, både i vurderingen av 12-måneders PD og levetids-PD.

Søknadsscore og adferdsscore

Bankens PD-modeller består av en søknads- og adferdsmodell. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at ved overgangen fra søknadsmodell til adferdsmodell kan kundens PD endres uten at

risikoen ved kunden er endret. Endret PD ved overgang til adferdsscore kan skyldes bedre tilgang på data. Finanstilsynet understrekte at i vurderingen av vesentlig økning i kredittrisiko, er det endring i kredittrisiko for engasjementet som skal identifiseres, ikke endret tilgang på data. Dersom adferdsscore-PD er kalibrert lavere enn søknadsscore-PD, kan bankens identifisering av engasjementer med vesentlig økning av risiko bli mangelfull. Finanstilsynet merker seg styrets opplysning om at dersom det avdekkes i valideringsprosessen at det er nivåforskjeller mellom modellene, vil banken justere for dette.

Kvalitative terskler for migrering til trinn 2

Banken har to kvalitative terskler for migrering til trinn 2: Restanse/overtrekk over 30 dager og forbearance. Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at banken bør vurdere også andre kvalitative kriterier som bør vurderes for migrering til trinn 2. Det ble vist til at det er god praksis å vurdere engasjementer på watch-list og brudd på lånevilkår (covenants) (for andre utlån enn de som kvalifiserer for overføring til trinn 3). Finanstilsynet merker seg at banken tar dette til etterretning og vil ta med disse momentene til vurdering i revidering av bankens kredittpolicy og rutiner.

Individuelle tapsavsetninger i trinn 3

I foreløpig rapport ba Finanstilsynet styret vurdere om det kan være mer hensiktsmessig for individuelt vurderte trinn 3-engasjement å ha individuelt fastsatte scenarioer og scenariovekter, avhengig av den konkrete situasjonen. Finanstilsynet viste til at IFRS 9 krever at tapsberegningen skal reflektere et sannsynlighetsvektet beløp ved å evaluere ulike utfall. Finanstilsynet noterer at styret i svarbrevet opplyser at bruk av individuelt fastsatte scenarioer og scenariovekter vil vurderes i revidering av tapsrutinen.

Tapsmodellen for engasjementer i trinn 1 og trinn 2 og faktoren FtF

For engasjementer i trinn 1 og trinn 2 bruker banken Lokalbank-alliansen sin IFRS 9-modell i vurderingen av forventet kredittap (ECL-modell). I ECL-modellen benyttes en makrofaktor FtF (faktoren for forventninger til fremtiden) som multipliseres med formelen $PD \times LGD \times EAD$. I retningslinje for avsetning til tap på utlån er ikke makrofaktoren omtalt. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om at styret påser at retningslinjene samsvarer med hvordan modellen er satt opp og inkluderer omtale av makrofaktoren FtF. Finanstilsynet noterer fra styrets svarbrev at den reviderte tapsrutinen nå inkluderer omtale av makrofaktoren.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på svakheter i bankens ECL-modell, herunder fastsettelse av makrofaktoren. Finanstilsynet ba styret redegjøre for hvilke tiltak som er gjort og som er planlagt gjennomført for å adressere svakheten i bankens IFRS 9-modell.

Finanstilsynet merker seg styrets svar og kommentarer.

Styret har videre kommentert at arbeidsgruppen har gjennomført et simuleringsarbeid i sine respektive banker for å belyse hvilket spillerom man har i dagens systemverktøy og hvordan dette kan benyttes til å få riktigere modellmessige tapsestimat, slik at behovet for tilleggsavsetninger reduseres.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at ECL-modellen, herunder de benyttede makrofaktorene og vektningen av scenarioene er mangelfullt beskrevet i årsregnskapet for 2022. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken fremover vil gi tilstrekkelige opplysninger om forutsetningene som er lagt til grunn. Finanstilsynet legger til grunn at banken ved hvert rapporteringstidspunkt (hvert kvartal) vurderer hvilke makrofaktorer som gir beste estimat og et rimelig anslag på fremtidig risikoutvikling.

Overstyringer/tilleggsavsetninger

I bankens retningslinjer for avsetning til tap er det i punkt 3.5 nevnt at "skjønnsmessige overstyringer skal kun foretas i ekstraordinære situasjoner, for eksempel ved et stort og uventet sjokk i økonomien som ikke tidsnok fanges opp av bankenes systemer for risikoklassifisering." Banken har de tre siste årene foretatt skjønnsmessige justeringer, som har utgjort en vesentlig andel av totale tapsavsetninger.

I foreløpig tilsynsrapport forventet Finanstilsynet at banken nedfelte klare og konkrete retningslinjer for overstyringer, herunder i hvilke tilfeller overstyringer kan foretas, samt at overstyringene er dokumentert og godkjent av adm. banksjef og rapportert til styret. Overstyringer kan medføre mindre konsistens i tapsavsetningspraksis over tid. I noen tilfeller kan imidlertid overstyringer være nødvendig der modellene ikke tar tilstrekkelig hensyn til oppdatert informasjon og det tar tid å tilpasse modellene.

Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at tidligere praksis har vært at notatet som omhandler overstyringer har vært behandlet i ledermøte og godkjent av adm. direktør. Det noteres at banken fra nå av vil påse at notatet inkluderer godkjennelse samt at notatet er datert.

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål til tilbakeføring av avsetninger for modellusikkerhet på 1,2 millioner kroner med virkning fra 31. desember 2022. Finanstilsynet merker seg at styret svarer at denne tilleggsavsetningen var foretatt på bakgrunn av modellusikkerhet tilknyttet estimering av PD-liv i ny modell. Det var gjennomført analyser ved overgangen av ny ECL-modell per utgangen av oktober 2021 som tydet på at PD-liv var underestimert. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at etter validering av PD i 2022 var grunnlaget for denne avsetningen ikke lenger til stede og at avsetningen ble tilbakeført.

2.3.7. Retningslinjer for risikovekter

Banken har utarbeidet retningslinjer for kontroll av kapitaldekning som beskriver bankens krav til kvalitet og kontroller knyttet til bankens utarbeidelse og rapportering av kapitaldekning. I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om når disse retningslinjene trådte i kraft. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at retningslinjer for risikovekting ble siste gang revidert i styret 20. april 2023. Forrige versjon ble revidert i styret i mars 2022. Videre merker Finanstilsynet seg at versjonsloggen skal oppdateres og at den inkluderes i gjeldende retningslinje.

Finanstilsynet stilte i foreløpig tilsynsrapport spørsmål om retningslinjene bør være noe mer konkrete, for eksempel at det nevnes eksplisitt de områdene med høyest risiko for feil, og som bør prioriteres ved avstemming og kontrollhandlinger. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at banken har utformet kontrollmatrise som viser hvilke kontroller som gjennomføres og tidspunkt for gjennomføringen (hyppighet). Etter det opplyste er de utvalgte kontrollene risikobasert og

gjenspeiler bankens vurdering av hvor risiko for feil kan oppstå, og hvilke konsekvenser slike feil kan få.

Finanstilsynet merker seg at styret i sitt svarbrev viser til at retningslinjer for kontroll av kapitaldekning er oppdatert med henvisning til retningslinjer for risikovekting av eiendom.

I foreløpig tilsynsrapport reiste Finanstilsynet spørsmål om bankens praksis for risikovekting av engasjementer innen eiendomsutvikling er slik den beskrives i bankens retningslinjer. Ifølge retningslinjen kan deler av et høyrisikoengasjement tilordnes 100 prosent risikovekt dersom det foreligger "bindende ugjenkallelige kontrakter" for forhåndssalg. Finanstilsynet oppfatter imidlertid at banken i praksis tilordner hele engasjementet samme risikovekt, jf. bestemmelsen i Finanstilsynets rundskriv 2/2021.⁵ Finanstilsynet merker seg at styret tar tilbakemeldingen til etterretning og endrer omtale av rutinene slik at hele kundens engasjement vektet 100 prosent eller 150 prosent, avhengig av grad av forhåndssalg.

2.3.8. Verdsettelse av næringseiendom

Banken etablerte i mars 2023 interne retningslinjer for krav til verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om informasjon om bankens yield-matrise ved årsslutt 2022 og om eventuelle endringer i yield-matrisen i 2023. Finanstilsynet tar opplysningene til etterretning.

Finanstilsynet vil peke på at yield-matrisen bør være gjenstand for minimum årlig revurdering eller ved vesentlige endringer i makroøkonomiske forhold. Finanstilsynet viser videre til EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) om at det bør fastsettes en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen, jf. samlerapport etter tematisynet om bankenes finansiering av kontoreiendom.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på bestemmelser om krav til bruk av verdsettere som er uavhengige av kredittprosessen, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån, samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021. Finanstilsynet kunne ikke se at kravet til uavhengighet av kredittprosessen og kravene til uavhengige verdsettere var omtalt i de interne retningslinjene. Finanstilsynet merker seg at styret vil påse at retningslinjene blir oppdatert. Videre noterer Finanstilsynet seg styrets svar om at banken vil inkludere referanse i kreditthåndbok til de interne retningslinjene for krav til verdsettelse.

3. LIKVIDITETSRISIKO

3.1. Diversifisert finansiering og kompetansebehov

Finanstilsynet noterte i forkant av tilsynet at banken, blant annet etter Finanstilsynets SREP-vurdering fra 2022, har gjort endringer i rammer og tiltaksgrenser som bidrar til at styret har et bedre grunnlag for å vurdere om likviditetsrisikoen kan anses som lav, i henhold til bankens likviditetspolicy og ILAAP. Finanstilsynet registrerte videre før tilsynet at banken benytter mer diversifiserte finansieringskilder enn enkelte sammenlignbare banker. Banken har en noe høyere andel markedsfinansiering enn sammenlignbare banker, og er bruker av plattformen Fixrate for innskudd med bindingstid og varslingsfrist for uttak.

⁵ Finansdepartementet viser som utgangspunkt til at CRR artikkel 128 synes å være basert på at hele engasjementet skal tilordnes samme risikovekt. Det antas således ikke å være anledning til å dele opp engasjementet for kapitalkravsformål.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at utstrakt bruk av markedsfinansiering og Fixrate stiller flere krav til bankens kompetanse og ressurser på finansieringssiden. Banken må ha kompetanse og kapasitet til å vurdere og følge opp de ulike finansieringskildene, samt den totale finansieringsrisikoen, jf. Finanstilsynets modul for likviditetsrisiko: evaluering av styring og kontroll punkt 3.2.1 "Ressurser, kompetanse og godtgjørelsesordninger".

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets vurdering av bankens kompetanse og kapasitet på likviditetsområdet. Styret kommenterer i svarbrevet at en diversifisert finansieringsstruktur gir banken økt handlingsrom for tilpasninger med tanke på markeds- og renteutvikling, samt utviklingen i finansmarkedene og makroforhold. Videre er vurderingen at bankens ansatte samlet sett har kvalifikasjoner og erfaringer som trengs for at virksomheten i foretaket drives på en forsvarlig måte. Styret viser til fastsatt risikoappetitt, rammer og måltall, samt den fastsatte organisering, arbeidsdeling og internkontroll på området. Finanstilsynet registrerer styrets syn og understreker betydningen av å ha tilstrekkelig kapasitet ved oppfølging av de ulike finansieringskildene og bankens helhetlige likviditets- og finansieringsrisiko.

3.2. Klargjøringer i likviditetspolicy

Styret har fastsatt i likviditetspolicy punkt 5.1.5 at: "I en likviditetskrise eller stressituasjon (ref. beredskapsplan likviditet) kan ramme for maksimal overføringsgrad til boligkredittforetak økes til 50 %." Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret vurdere hvor reell en slik ramme vil være dersom (betydelige) kriser oppstår og registrerer at styret vil vurdere å ta bort dette avsnittet ved revidering av policy.

I foreløpig rapport ba Finanstilsynet om visse presiseringer og noterer at ved beregning av overføringsgrad inngår "lån med pant i bolig- og fritidseiendom, samt borettslag" i både teller og nevner. Videre noterer Finanstilsynet at ved beregningen av rammekrav til gjennomsnittlig gjenværende løpetid på markedsfinansiering holdes sertifikater med opprinnelig løpetid under ett år utenfor beregningene av gjennomsnittlig løpetid for markedsfinansiering. Finanstilsynet noterer seg også at banken har tydeliggjort rammene for store innskudd slik at de også skal omfatte innskudd gjennom Fixrate.

3.3. Strategi for bruk av Fixrate

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets overordnede strategi og vurderinger for fremtidig bruk av Fixrate og om hvordan denne bidrar til å opprettholde lav likviditetsrisiko. Finanstilsynet ba videre om analyser/vurderinger banken har gjort knyttet til kundemassen som formidles via Fixrate, herunder varigheten i kundeforholdet.

Styret beskriver i sitt svarbrev Fixrate som en digital plattform på lik linje med bankens egne nettsider, finansportalen eller fysisk distribusjon i egne lokaler. Styret anser at Fixrate bidrar til at banken har en stabil og forutsigbar likviditet ved å gi større rekkevidde utover bankens ordinære kanaler. Styret legger til at banken selv styrer nivå/volum og pris, og må aktivt selv legge ut tilbud om innskuddsplasseringer. Videre presiseres det at innskuddskunder fra Fixrate følges opp på linje med øvrige innskudd i banken. Styret kommenterer at banken opplever at en gjennomsnittlig kunde som kommer til banken via Fixrate oppleves som stabil, med intensjon om å bli værende i banken over tid. Finanstilsynet registrerer gjennom fastsatt likviditetspolicy at styret har bevissthet knyttet til at innskuddskunder gjennom Fixrate i noen grad kan beskrives som "volatile innskuddskunder", og legger til grunn at banken fortsetter å analysere kundeporteføljen samt søker å konkretisere interne prosedyrer og krav som kan redusere likviditetsrisikoen ved bruk av plattformen.

4. MARKEDSRISIKO

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at fastsatte rammer og måltall for spreadrisiko åpner for relativt høy risikotaging, mens policy for markedsrisiko fastslår at risikoen skal være lav/moderat. Finanstilsynet noterer fra svarbrevet at styret vil vurdere å øke ratingkravet til enkeltpapirer fra

Finanstilsynet noterer videre fra svarbrevet at styret, etter oppfordringen i Finanstilsynets foreløpige rapport, vil vurdere om banken trenger alle oppsatte markedsrisikorammer, for eksempel for industri og kraft.

5. VIDERE PROSESS

Finanstilsynet ber om at banken innen 31. desember 2023 oversender en oppdatert status på fellesprosjektet i alliansen knyttet til utvikling av ny makromodell for tapsavsetninger, herunder om det vil foretas endringer i modellen som får effekt for årsslutt 2023.

Finanstilsynet ber videre om at banken innen 31. mars 2024 ettersender følgende:

- kopi av protokoll fra styremøtet der tilsynsrapporten behandles
- dersom det foreligger:
 - oppdaterte rutiner og retningslinjer som implementerer anbefalingene fra samlerapport etter tematisynet om bankenes finansiering av kontoreiendom, jf. punkt 2.3.2, 2.3.3 og 2.3.8 over
 - oppdatert kredittpolicy som er utvidet til å omfatte fullmaktsnivå for ettergivelse og konstatering av gjeld og tap, jf. punkt 2.3.2 over
 - revidert policy for likviditetsrisiko, jf. punkt 3.1 over
 - revidert policy for markedsrisiko, jf. punkt 4 over

Finanstilsynet ber samtidig om at banken utarbeider og oversender oversikt som viser alle tiltak og fremtidige vurderinger styret har opplyst om i sitt svar til foreløpig tilsynsrapport, status for tiltakene og eventuelt tidsplan for gjennomføring for tiltak som ikke er gjennomført og hvem som er ansvarlig for gjennomføringen.

Kopi av dette brevet bes sendt til valgt revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Hans-Jakob Lothe
Seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.