



STYRET I HØLAND OG SETSKOG SPAREBANK
Postboks 54
1941 BJØRKELANGEN

VÅR REFERANSE
23/1915

DERES REFERANSE

DATO
19.06.2024

Tilsynsrapport

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn i Høland og Setskog Sparebank 5. - 6. september 2023. Formålet med tilsynet var å vurdere utvalgte deler av bankens interne virksomhetsstyring og kredittrisiko i bedriftsmarkedsporteføljen (BM). Tilsynet ble gjennomført i bankens lokaler på Bjørkelangen som en forlengelse av det dokumentbaserte tilsynet som ble varslet banken i brev av 8. februar 2023. Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 19. desember 2023 og styrets svarbrev datert 29. februar 2024.

Oppsummering

Finanstilsynet vurderte at bankens kapitalsituasjon ikke var tilfredsstillende, og at banken kunne stå i fare for å bryte kapitalkravet ved utgangen av 2023. Etterfølgende rapportering av kapitaldekning og kapitalfremskriving viser styrket kapitaldekning. Banken har relativt høy BM-eksponering konsentrert om relativt store engasjementer innenfor bygge- og anleggsvirksomhet og omsetning og drift av fast eiendom, og med betydelig andel høyrisiko i BM-porteføljen. Banken har over tid hatt høyt mislighold og store utlånstap. Det er ved gjentatte tilsyn avdekket svakheter knyttet til identifisering, måling, dokumentasjon, styring og oppfølging av kredittrisiko, og det er flere forhold som kan tyde på at banken underestimerer forventede tap. Det gir etter Finanstilsynets vurdering grunn til videre tilsynsmessig oppfølging.

1. Intern virksomhetsstyring

1.1 Kapitalstyring

Forut for gjennomføringen tilsynet vurderte Finanstilsynet at bankens kapitalsituasjon ikke var tilfredsstillende, og at banken kunne stå i fare for å bryte kapitalkravet ved utgangen av 2023. Banken erkjente under det stedlige tilsynet at banken måtte vurdere tiltak for å bedre kapitaldekningen. Banken startet etter det stedlige tilsynet arbeidet med tiltak for å styrke kapitaldekningen.

Med bakgrunn i bankens kapitalsituasjon, og med utgangspunkt i styrets egne vurderinger av tiltak i gjenopprettingsplanen, reiste Finanstilsynet i den foreløpige tilsynsrapporten spørsmål om styret burde iverksatt tiltak på et tidligere tidspunkt for å sikre at banken ikke kommer i brudd med kapitalkravene. Finanstilsynet ba styret i lys av foretakets gjenopprettingsplan redegjøre for andre relevante tiltak for å bedre bankens soliditet. Finanstilsynet ba styret spesielt vurdere om kapitalforhøyelse kan være aktuelt.

Styret opplyser i svarbrevet at det følger utviklingen i kapitaldekning grundig og hyppig, og viser til kapitalfremskriving i risikorapport for fjerde kvartal 2023. Finanstilsynet registrerer at utviklingen i bankens kapitaldekning og kapitalfremskriving i risikorapport/ICAAP frem til og med andre kvartal

2025 viser at banken med margin oppfyller krav til kapitaldekning med någjeldende pilar 2-krav¹ og forventet kapitalkravsmargin. Styret ser foreløpig ikke behov for kapitalforhøyelse. Finanstilsynet registrerer at banken i april 2024 økte kapitalen gjennom utstedelse av fondsobligasjonslån og ansvarlig obligasjonslån. Finanstilsynet registrerer ellers at innsendt ICAAP for 2024 med tilhørende kapitalplan, vedtatt av styret 25. april 2024, i all hovedsak sammenfaller med kapitalfremskrivningen.

Finanstilsynet kan ikke se at styret i svarbrevet har redegjort for sentrale forutsetninger, tiltak og effekter av tiltak i framskrivningen, herunder effekten av betydelige overføringer av lån til Eika Boligkreditt (EBK). Erfaringsmessig vil rebalansering av bankens eierandel i boligkredittforetaket i løpet av 2024 kunne påvirke bankens kapitaldekning.

1.2 Styrets arbeid

Finansforetaksloven § 8-6 stiller krav til styret, herunder at styret skal påse at kravene til organisering av foretaket og etablering av forsvarlige styrings- og kontrollsystemer blir etterkommet. Det fremgår av tredje ledd at styret skal holde seg orientert om foretakets økonomiske stilling og plikter, og påse at foretakets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelsen og foretakets virksomhet for øvrig, og skal iverksette de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver.

Styret skal etter finansforetaksloven § 8-4 (1) være allsidig sammensatt. Styremedlemmer skal kunne vurdere, utfordre og føre tilsyn med beslutningene som treffes av foretakets daglige ledelse. Hvert enkelt medlem og det samlede styret må derfor ha relevant kompetanse, tilstrekkelig kapasitet og ellers være egnet til å påta seg styreansvar. Ytterligere krav til styret stilles i CRR/CRD IV-forskriften § 35, blant annet at styret regelmessig skal godkjenne og vurdere retningslinjer for å påta banken risikoer og for å identifisere, styre overvåke og kontrollere risikoer foretaket er eller kan bli eksponert for.

I den foreløpige rapporten pekte Finanstilsynet på flere svakheter knyttet til styrets arbeid, blant annet knyttet til behandling av større kredittsaker, oppfølging av anbefalinger fra revisor, og svakheter knyttet til dokumentasjon av styrets beslutninger. Finanstilsynet reiste spørsmål om styret har oppfylt sine plikter som samlet revisjonsutvalg. Flere av Finanstilsynets merknader ble også tatt opp med styret ved forrige stedlige tilsyn.

1.2.1 Styrets involvering i kredittarbeidet

Styret bevilger større engasjementer og holdes oppdatert om utvikling og status i store og risikoutsatte engasjementer. Presentasjonen er primært bygget opp rundt sikkerhetene og gjeldsgrad. Finanstilsynet registrerer at oversiktene siden stedlig tilsyn i 2019 er supplert med noe mer informasjon om resultatutviklingen. Finanstilsynet etterlyste i den foreløpige tilsynsrapporten en bedre dekning av tilbakebetalingsevne/betjeningsevne, forutsetninger og begrunnelser for verdsettelse av sikkerheter og høye belåningsgrader, samt engasjements- og kredittstrategi, særlig for de største gruppede engasjementene. Finanstilsynet ba styret vurdere om engasjementer av en bestemt størrelse eller kredittkvalitet bør underlegges en årlig "intern fornyelse".

Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at årlig fornyelse av engasjementer over ■■■ millioner kroner er tatt inn i kredittpolicy, og at styrereferatene framover vil ta inn mer av styrets vurderinger.

¹ Hensyntatt blant overgangsreglene for kapitalsammensetning, jf. CRR/CRD IV-forskriften § 46.

1.2.2 Egenevaluering og vedtak

Styrets egnevaluering ble sist foretatt 15. desember 2022. Det fremgikk av egnevalueringen og styreprotokollen at bankens kapitaldekning og store tapsengasjementer har krevd mye oppmerksomhet. I den foreløpige tilsynsrapporten vurderte Finanstilsynet at styrets egnevaluering gir få konkrete holdepunkter for forbedringsområder, også når det gjelder behovet for økt kompetanse i styret på fag- og risikoområder. Finanstilsynet ba om styrets egnevaluering i henhold til styreinstruksens særskilte vurderingspunkter og minnet om opplysningskrav til egnethet og kompetanse ved endringer i styret eller ledelsen.

Finanstilsynet pekte i den foreløpige tilsynsrapporten på betydningen av at styrets vedtak dokumenteres tilstrekkelig og i samsvar med kravene i styreinstruksen. Styrets vedtak bør, etter Finanstilsynets vurdering, dokumenteres mer omfattende i styreprotokollene når det gjelder styrets arbeid med å håndtere og forebygge bankens mest betydelige risikoer, samt styrets forventninger og krav til bankens håndtering av omfattende eller risikoutsatte kredittengasjementer.

Finanstilsynet tar styrets redegjørelse til orientering.

1.2.3 Styrets oppfølging av revisors observasjoner og anbefalinger

Finanstilsynet pekte i den foreløpige tilsynsrapporten på at valgt revisor i oppsummeringen av revisjonen for 2022 for styret har flere vesentlige observasjoner og anbefalinger, blant annet når det gjelder styrets behandling av kredittsaker, kvalitet i beslutningsgrunnlaget i kredittsaker, merking av betalingslettelser, vurdering av tapsavsetninger i trinn 3, AHV-vurdering i kredittsaker, samt behov for forbedret dokumentasjon av utført internkontroll i førstelinjen og andrelinjen, og tilhørende gjennomgang av arbeidsdeling mellom disse funksjonene.

Finanstilsynet registrerte i foreløpig tilsynsrapport at flere forhold tatt opp av revisor for 2022 også var tema i revisjonen for 2021. Finanstilsynet vurderte at revisors observasjoner og anbefalinger både hver for seg og i sum er vesentlige, og av en slik art at styret bør ha høy oppmerksomhet om tiltak for å avhjelpe manglene, herunder utarbeide en konkret tiltaksplan. Finanstilsynet merker seg at styret i svarbrevet tar til seg påpekningene fra Finanstilsynet vedrørende revisors merknader, og at styret på grunnlag av revisors oppsummering for 2023 vil komme med en tiltaksplan hvor det fremgår hva administrasjonen skal følge opp, hvem som er ansvarlig for å gjennomføre tiltak og tidsfrister for rapportering tilbake til styret. Finanstilsynet registrerer for øvrig styrets redegjørelse når det gjelder revisors merknader for 2022.

1.2.4 Styret som revisjonsutvalg

Banken skal ha et revisjonsutvalg, jf. finansforetaksloven § 8-18. Regelverket åpner for at det samlede styret kan fungere som revisjonsutvalg, jf. § 8-20 tredje ledd. Styret vurderte i styremøte 12. august 2021 behovet for revisjonsutvalg, og konkluderte på det tidspunktet med ikke å etablere separat revisjonsutvalg, utgått fra styret.

Revisjonsutvalgets formål og oppgaver fremgår av finansforetaksloven § 8-19, mens krav til sammensetning og kompetanse fremgår av § 8-20. Revisjonsutvalget skal blant annet fungere som et saksforberedende utvalg for styret i regnskapsmessige spørsmål, samt ha løpende dialog med revisor om årsregnskapet og overvåke revisjonsutførelsen. I tillegg skal revisjonsutvalget overvåke systemene for internkontroll og risikostyring. Minst ett av medlemmene i revisjonsutvalget skal være uavhengig av foretaket og ha kvalifikasjoner innen regnskap eller revisjon.

I den foreløpige tilsynsrapporten viste Finanstilsynet til revisors rapport datert 15. desember 2022, "Tilleggsrapport" som tar opp omfanget av oppgaver for revisjonsutvalget. Eksempler på krav til

kompetanse fremkommer også av Finanstilsynets tematilsynsrapport om revisjonsutvalg og revisors vesentlighetsgrenser.² I tematilsynsrapportens oppsummering i punkt 9 (side 14) om revisjonsutvalgets kommunikasjon med revisor pekes det på at ny lovgivning fra og med 2021 innfører skjerpede krav til hvordan revisjonsutvalgene følger opp sitt ansvar overfor revisor. Bestemmelsene pålegger revisjonsutvalgene flere oppgaver enn tidligere og skjerpet krav til kommunikasjon og samhandling mellom revisjonsutvalg og foretakets valgte revisor.

Revisjonsutvalget skal følge opp revisors uavhengighet og påse at revisor gjør et grundig nok arbeid tilpasset forholdene i egen virksomhet.

På bakgrunn av blant annet revisors påpekninger i forbindelse med revisjon av regnskapet for 2022 og 2021 reiste Finanstilsynet i foreløpig rapport spørsmål om revisjonsutvalget (det samlede styret) i tilstrekkelig grad har utført sine plikter etter regelverket. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at styret som revisjonsutvalg anser å ha utført sine plikter etter regelverket. I lys av tilsynets spørsmål, og for å forsterke arbeidet har styret vedtatt at det nedsettes et eget revisjonsutvalg, bestående av to av styrets medlemmer, etter styrevalg i forstanderskapsmøte 14. mars 2024.

Finanstilsynet understreket i den foreløpige tilsynsrapporten betydningen av at styret har en kommunikasjon med revisor som sikrer overholdelse av formelle lovkrav. Finanstilsynet minnet også om styrets tilsynsansvar etter finansforetaksloven § 8-6 femte ledd. Etter Finanstilsynets vurdering må styret ta en mer aktiv rolle i dialog med revisor. Eksempelvis bør styret stille krav om at revisors merknader blir fremlagt styret i tid og i en form som gjør at styret kan treffe nødvendige vedtak for å utbedre forhold tatt opp av revisor. Finanstilsynet pekte også på betydningen av at styrets protokoller er fullstendige og gir et riktig bilde av styrets arbeid, også som revisjonsutvalg. Finanstilsynet noterer at styret i svarbrevet tar dette til etterretning.

2. Kredittrisiko

2.1 Eksponering

2.1.1 Porteføljeutvikling og porteføljesammensetning

Ved utgangen av andre kvartal 2023 var bankens brutto utlån, inkludert lån overført til Eika Boligkreditt AS (EBK), 7.176 millioner kroner. Bedriftsengasjementer utgjorde 30,1 prosent av totale utlån på bankens balanse, eller 26,9 prosent hensyntatt lån overført til EBK. Om lag to tredjedeler av bankens BM-portefølje består av utlån til bygge- og anleggsvirksomhet og omsetning og drift av fast eiendom. Bankens største øvrige bransjeeksponeringer var sektorene *jordbruk, skogbruk og fiske, varehandel og reparasjon av motorvogner og transport og lagring*. Banken har hatt lav vekst på BM siste 12 måneder, og i bankens ICAAP for 2023 er det lagt til grunn en forventet samlet utlånsvekst på [redacted] prosent for 2023, med BM-vekst på [redacted] prosent. BM-veksten er i ICAAP (2023) [redacted]

Risikorapporten for andre kvartal 2023 viser at bankens største gruppede kundeengasjement tilsvarte [redacted] prosent av bankens kjernekapital. Store engasjementer, definert som engasjementer over 10 prosent av kjernekapitalen (jf. CRR artikkel 392), utgjorde til sammen [redacted] millioner kroner, tilsvarende [redacted] prosent av bankens kjernekapital.

2.1.2 Porteføljekvalitet

Ved utgangen av andre kvartal 2023 var total eksponering på BM 2,3 milliarder kroner. Fordeling etter bankens risikoklassifiseringssystem viser at banken har betydelig risiko i utlånsporteføljen,

² <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2021/tematilsyn---revisjonsutvalg-og-revisors-vesentlighetsgrenser/>.

med [redacted] prosent av BM-porteføljen i risikoklasse 8-12 (hvorav [redacted] prosent i risikoklasse 11-12), der risikoklasse 8-10 er definert som høyrisiko og risikoklasse 11-12 som mislighold. Nivået er noe høyere enn snittet for banker i EIKA-alliansen som var på [redacted] per andre kvartal 2023.

Vektet PD på total BM-portefølje var per fjerde kvartal 2022 på [redacted] prosent³, som indikerer svært høy risiko i BM-porteføljen. Banken rapporterer i risikorapporten for andre kvartal 2023 derimot en snitt-PD for BM på [redacted] prosent, men i denne rapporteringen inngår ikke risikoklasse 11-12. I foreløpig rapport vurderte Finanstilsynet at det bør fremgå tydeligere av risikorapporten at PD måles for friske engasjementer. Finanstilsynet ba styret vurdere om rapporten også bør gi informasjon om gjennomsnittlig PD for samlet BM-portefølje for å gjenspeile det faktiske risikonivået i porteføljen. Finanstilsynet registrerer styrets kommentar i svarbrevet om at administrasjonen fremover vil rapportere PD på både frisk og total BM-portefølje mot snitt for alliansen.

I foreløpig rapport kommenterte Finanstilsynet videre at banken har betydelig eksponering mot bransjene bygge- og anleggsvirksomhet, samt omsetning og drift av fast eiendom. Mer enn 75 prosent av bankens BM-portefølje var knyttet til disse bransjene per andre kvartal 2023.

2.1.3 Betalingslettelser (forbearance)

Ifølge bankens risikorapport var kun [redacted] av bankens BM-kunder merket med forbearance (betalingslettelser) per andre kvartal 2023. Dette utgjorde likevel [redacted] prosent av totale BM-utlån, som er betydelig høyere enn snittet for sammenlignbare banker.

Det fremkommer fra risikorapporten for andre kvartal 2023 at banken har [redacted] BM-kunder i risikoklasse 11 (Misligholdt) og [redacted] BM-kunder i risikoklasse 12 (Tapsutsatt). I henhold til bankens egen retningslinje for forbearance skal kunder som er klassifisert som misligholdt alltid vurderes som kunder med finansielle vanskeligheter. De [redacted] kundene i risikoklasse 12 har ifølge risikorapporten en snittrente på [redacted] prosent, mot en snittrente for kunder i risikoklasse 1-10 på over [redacted] prosent, noe som kan indikere at kundene i risikoklasse 12 har fått rentenedsettelse. Bruk av rentenedsettelse for å hjelpe kunder i finansielle vanskeligheter er eksempel på lettelse i vilkår som i henhold til gjeldende regelverk⁴ og bankens egen forbearance-retningslinje skal merkes med forbearance.

Finanstilsynet merket seg i foreløpig rapport at banken har svært få engasjementer som er merket med forbearance og stilte spørsmål ved om flere engasjementer skulle vært merket. Finanstilsynet merket seg videre at valgt revisor i revisjonsrapport for 2022 påpeker at det i stikkprøvekontroll på BM ble avdekket saker hvor det var flere indikatorer på forbearance uten at dette var dokumentert i tråd med kravene i retningslinjene. Finanstilsynet pekte på at korrekt merking og behandling av betalingslettelser er avgjørende for å avdekke svekkelser i porteføljekvalitet og bidra til korrekt tapsavsetningsnivå. Finanstilsynet ba styret påse korrekt etterlevelse av bankens retningslinjer for merking og rapportering av betalingslettelser. Finanstilsynet merker seg styrets kommentarer i svarbrevet der det fremkommer at flere lån har blitt merket med forbearance i løpet av 2023, og at det har vært gjennomført stikkprøvekontroller fra andrelinjen. Finanstilsynet noterer at styret tar Finanstilsynets merknad til etterretning.

³ Fra bankens engasjementsrapportering. Omfatter også misligholdte engasjementer.

⁴ Jf. CRR, Article 47b.

2.1.4 Mislighold

Ved utgangen av andre kvartal 2023 var volum lån i mislighold på BM [redacted] millioner kroner, som utgjør [redacted] prosent av BM-porteføljen, betydelig høyere enn hos sammenlignbare banker, der gjennomsnittet på samme tidspunkt var [redacted]. Hele bankens innrapporterte volum av lån i mislighold var betalingsmislighold over 90 dager, og banken innrapporterte et volum [redacted] for UTP (unlikelihood to pay").

Det kom frem under tilsynet at selv om banken i 2022 etablerte en retningslinje for UTP, så var ingen engasjementer på tilsynstidspunktet hittil blitt UTP-merket.

2.1.5 Tapsavsetninger og tapsavsetningsgrad

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at bankens modellbaserte tapsavsetninger i trinn 2 på BM-området fremstår som lave, og ba om styrets vurdering av tapsavsetningsgrad. Styret opplyser i svarbrevet at styret gjennom den årlige valideringsrapporten har vurdert trinn 2-avsetninger etter modellen, og at avsetningene har økt gitt dagens markedssituasjon. Videre opplyser styret at det er utarbeidet et eget notat for særskilte avsetninger i steg 2 (omtalt av foretaket som "Steg 2+"-avsetninger). Finanstilsynet noterer styrets vurdering om at bankens tapsavsetninger i trinn 2 er tilstrekkelige på BM, og at dette følges opp med månedlig rapportering og større gjennomgang av problemengasjementer kvartalsvis.

2.1.6 Enkeltengasjementer

Finanstilsynet har følgende observasjoner og merknader etter gjennomgangen av enkeltengasjementer:

- Finanstilsynet konstaterte at banken har hatt svært store tapskostnader som følge av at banken over tid har påtatt seg en betydelig større risiko enn den fastsatte risikotoleransen.
- Bankens beslutningsgrunnlag viste vesentlige svakheter både når det gjelder vurdering av risiko og kundens betjeningsevne, og dokumentasjonen fremstår som mangelfull.
- Kredittsakene viste begrenset bruk og oppfølging av lånevilkår, som kan medføre at banken står i en svakere posisjon dersom kunder får betalingsproblemer.
- Sikkerhetsverdier fremsto i enkelte engasjementer som overvurderte. Finanstilsynet registrerte at banken blant annet har innvilget lån på bakgrunn av gamle verdiestimer.
- Bankens tapsavsetninger fremsto som lave. Finanstilsynet reiste spørsmål om vekting av scenarioer i tapsestimat for engasjementer i trinn 3 er tilstrekkelig realistisk.
- Styret har for flere engasjementer latt være å svare på Finanstilsynets spørsmål i foreløpig tilsynsrapport. Dette vil bli fulgt opp i etterkant av tilsynsrapporten.

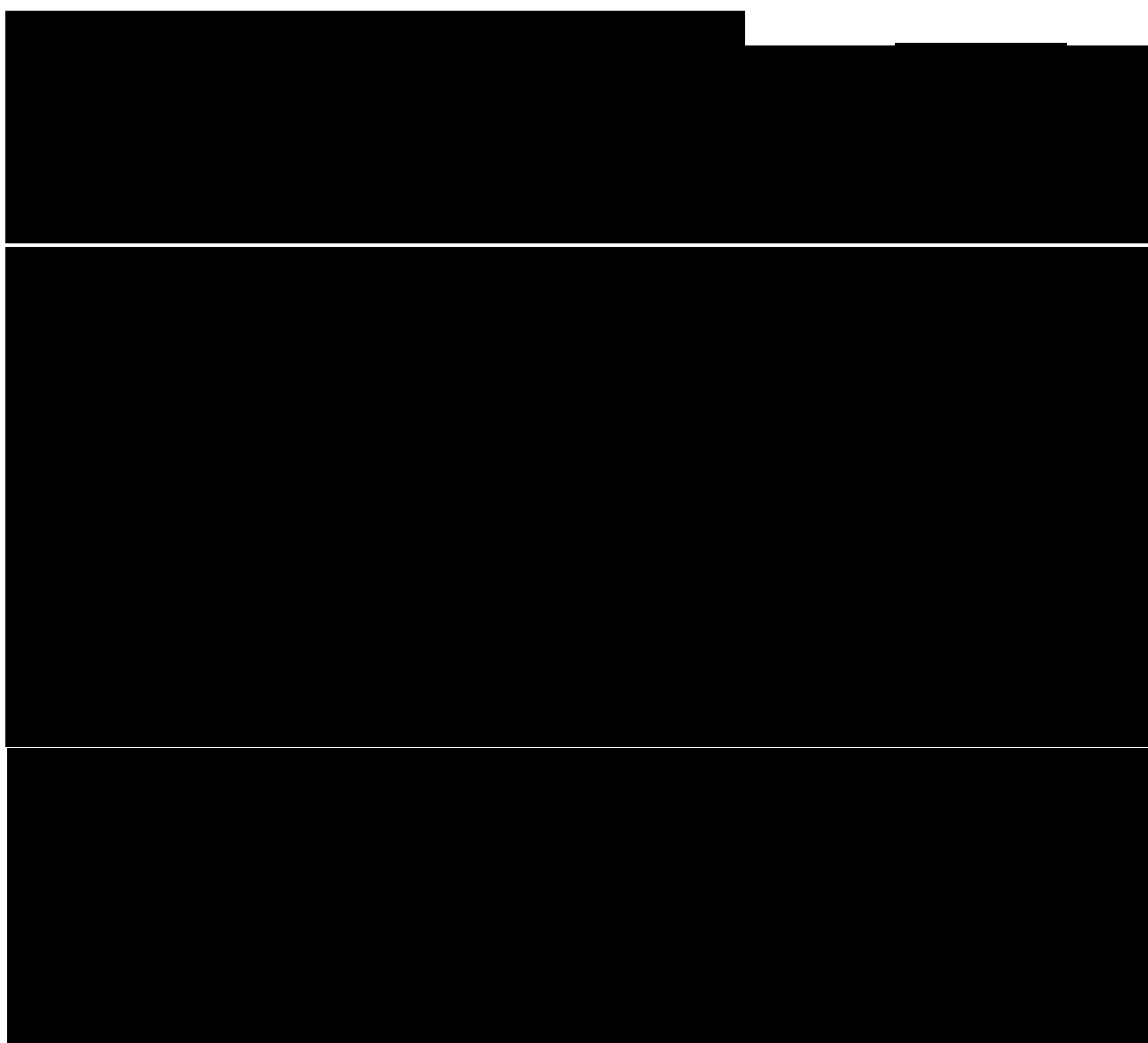
I tillegg har Finanstilsynet enkelte konkrete merknader:

[redacted] I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved hvorfor det ikke ble innhentet en ny verddivurdering ved opplåningen i 2016, men at banken i stedet baserte seg på en 12 år gammel verddivurdering.

I svarbrevet skriver styret at verddivurderingen fra 2004 ble gjennomgått og ansett som konservativ basert på leieinntekter. Finanstilsynets vurdering er at dette ikke er tilstrekkelig og at en ny verddivurdering burde ha vært innhentet. I bankens egen retningslinje for verdsettelse av fast

eiendom som sikkerhet for lån beskrives det at verdivurderinger av næringseiendommer må oppdateres årlig. Det følger at opplåning basert på en 12 år gammel verdivurdering er langt utenfor eget policydokument. Finanstilsynet viser videre CRR art 208 (3) og EBA GL 2020/06 som presiserer at foretak bør gjennomføre regelmessige verdivurderinger, minst på årlig basis for næringseiendom.⁵

Bankens tapsavsetning knyttet til kundeengasjementet er beregnet ut ifra en scenario-analyse med tre scenarier vektet henholdsvis 5 prosent, 50 prosent og 45 prosent for "worst case", "base case" og "best case". Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål ved om scenario-analysene legger for liten sannsynlighetsvekt på "worst case" og dermed om tapsavsetningen knyttet til engasjementet er for lav. Finanstilsynet stilte også spørsmål ved om salgstidspunktet for eiendommen var for optimistisk i "worst case"-scenariet. I svarbrevet har styret oversendt en kort engasjementsoppdatering, men styrets redegjørelse besvarer ikke spørsmålet knyttet til scenarioanalysene.



⁵ Se også Finanstilsynets Modul for Kredittisiko - Evaluering av styring og kontroll, side 22.

⁶ www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2020/samlerapport-fra-tematilsyn-om-regnskapsforing-av-tap-pa-utlan-etter-ifrs-9/.

[REDACTED]

[REDACTED]

Bankens engasjement [REDACTED] var også omtalt i Finanstilsynets tilsynsrapporter fra 2014 og 2019. Finanstilsynet ba i den foreløpige tilsynsrapporten styret gjøre nærmere rede for vurderinger som lå til grunn for å øke engasjementet [REDACTED]

[REDACTED]

Styret ble også bedt om å vurdere om banken i lys av markedsutviklingen og økte renter har lagt til grunn for optimistiske forutsetninger i tapsligningen, både i vektning av scenarier og tidspunkt for salg, og om bankens tapsavsetninger derved er tilstrekkelige. Finanstilsynet registrerer at styret mener at foretatt tapsavsetning er tilstrekkelig, [REDACTED]. Finanstilsynet kan ikke se at tapsavsetningene er tilstrekkelig begrunnet eller dokumentert.

Finanstilsynet ba styret utarbeide en grundig evaluering av tapene med tilhørende læringspunkter, samt redegjørelse om hvordan læringspunktene legges til grunn i bankens kredittpolicy, øvrige kredittretningslinjer, kredittpraksis, rutiner og organisering av bankens kredittprosesser. Finanstilsynet registrerer at styret vil evaluere og ta med seg læringspunkter ved revidering av policyer og retningslinjer i 2024.

[REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet ba styret vurdere finansielle covenants til egenkapital og likviditet, og stilte spørsmål om banken i tilstrekkelig grad påser at [REDACTED] overholder vilkårene i låneavtalen. Etter Finanstilsynets vurdering fremstår engasjementet med forhøyet kredittrisiko, spesielt vurdert ut fra aktuelle kvalitative kriterier. Finanstilsynet ba banken vurdere å endre trinnplasseringen. Finanstilsynet ba også om styrets vurdering av belåningsgraden og åpen risiko i engasjementet. Finanstilsynet stilte spørsmål om hvordan banken sikrer en uavhengig og eksternt verdivurdering av sikkerheter som ligger til grunn for bankens engasjement i gruppen.

Finanstilsynet vurderer at engasjementet er utsatt i lys av den økonomiske usikkerheten knyttet til eiendomsutvikling, utvikling i renter og kostnadsinflasjon. Dette ble også bekreftet gjennom mottatt informasjon [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I foreløpig tilsynsrapport vurderte Finanstilsynet at sikkerhetsverdiene som er lagt til grunn i rapporteringen til styret fremstår optimistiske. Selv om sikkerhetsverdi av aksjer i konsernselskaper er trappet ned, vurderer Finanstilsynet at grunnlaget og premissene for verdsettelsen fortsatt tilsier en kritisk og selvstendig vurdering fra bankens side. [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet understreker for øvrig viktigheten av en hensiktsmessig covenantstruktur for engasjementet.

[REDACTED] Engasjementet gjelder oppkjøp av [REDACTED] næringseiendom, med [REDACTED] belåningsgrad. Det er gitt avdragsfrihet uten lånevilkår (covenants) eller nærmere vurdering av fremtidig risiko knyttet til utleiegrad eller verdiestimat, og kundens regnskap [REDACTED] viser negativt resultat og svekket soliditet. Finanstilsynet ba om bankens kommentarer.

[REDACTED] Finanstilsynet registrerer at det ikke er etablert tilleggsvilkår, eksempelvis knyttet til soliditet og likviditet.

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at det ikke var gjort vurderinger av konsernet [REDACTED]. Det er i svarbrevet kun vist til vedlegg knyttet til verdier og enkelte resultattall i gruppen. Oversiktene er skjematiske, og uten nærmere redegjørelse om premissene for verdivurderingene. Tall som omhandler gruppens økonomi bør etter Finanstilsynets vurdering bygge på vurdering av lønnsomhet, likviditet, rentebærende gjeld og soliditet, fortrinnsvis basert på et konsernregnskap og uavhengige verdivurderinger.

2.2 Styring og kontroll av kredittrisiko

2.2.1 Rammer for porteføljesammensetning og porteføljekvalitet

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at banken måler BM-andel på forskjellige måter i kvartalsrapporteringen og i risikorapporten, med og uten overførte lån til boligkredittforetak. Finanstilsynet vurderte at det ville være hensiktsmessig å samkjøre målingen. Finanstilsynet registrerer fra styrets svar at dette er endret gjennom ny kredittpolicy vedtatt i september 2023, og at BM-andel dermed nå beregnes på samme måte i kvartalsrapporteringen og i risikorapporten.

Finanstilsynet kommenterte i foreløpig rapport at det i risikorapport for andre kvartal 2023 [REDACTED]

[REDACTED] I bankens kredittpolicy er derimot rammen for høyrisiko avgrenset til risikoklasse 8-10, og det er ingen ramme som inkluderer andelene i risikoklasse 11-12. Finanstilsynet ba styret påse at

rammen i risikorapporten samsvarer med definert ramme i kredittpolicy. Videre skrev Finanstilsynet at banken bør vurdere å fastsettes en ramme i kredittpolicy for risikoklasse 11-12. Finanstilsynet registrerer styrets svar der det fremkommer at risikoklasse 11-12 nå inkluderes i rammen for høyrisiko.

Finanstilsynet vurderte i foreløpig rapport at det kan være hensiktsmessig å etablere BM-rammer som måler bransjeeksponering målt opp mot bankens samlede BM-utlån i stedet for bankens totale utlån (inkludert overførte lån), og at en slik rammestruktur tydeligere får frem bankens bransjekonsentrasjon og risiko innenfor den samlede BM-utlån. I tillegg til å bedre belyse bransjekonsentrasjon, vil en rammesetting målt mot BM-utlån sikre at bransjeeksponering ikke påvirkes av størrelsen på bankens PM-portefølje og overførte lån. Finanstilsynet registrerer fra styrets svarbrev at bankens BM-rammer er endret i siste revisjon av kredittpolicy til å måle bransjeeksponering mot samlet BM-utlån.

Etter Finanstilsynets vurdering kan finansiering av store engasjementer tett opp mot lovens maksgrense gi banken lite fleksibilitet mot kunden i en trengt situasjon, og Finanstilsynet reiste spørsmål i foreløpig rapport om styrets ramme for store engasjement er forsvarlig. Finanstilsynet registrerer styrets svar der det kommenteres at det i nytt strategidokument er vedtatt at banken ikke skal ta inn nye store engasjementer (engasjementer som overstiger 10 prosent av bankens kjernekapital). Videre skriver styret at de store engasjementene i bankens portefølje søkes redusert over tid. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

2.2.2 Bevilgningskriterier

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. I forbindelse med tilsynet fikk Finanstilsynet oversendt kreditthåndbok som sist ble endret 19. februar 2021. Det kom frem under tilsynet at banken har innført ny kreditthåndbok gjeldene fra 1. juni 2023.

En vesentlig andel av bankens utlån er utlån til finansiering av næringseiendom. Finanstilsynet har i samlerapport etter tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom⁷ gitt uttrykk for enkelte anbefalinger for slike utlån. Foretakenes retningslinjer, rutiner, metoder og verktøy for å styre og overvåke risiko i virksomheten skal være tilpasset foretakets størrelse, forretningsmodell og virksomhetsområder samt risikoprofil, jf. finansforetaksloven § 13-5 (3). Anbefalingene må således vurderes og tilpasses forholdsmessig i lys av virksomhetens omfang og kompleksitet. Observasjoner og Finanstilsynets anbefalinger fremgår i punkt 1.4 i samlerapporten.

I lys av omtalen av bankens kredittrisikonivå og omtale av enkeltengasjementer, ba Finanstilsynet i foreløpig rapport om styrets redegjørelse for bankens praksis og vurderinger på de omtalte områdene, herunder anbefaling om å etablere krav til maksimal belåningsgrad av det enkelte eiendomsobjektet, krav til egenkapital hos låntaker, krav til forhåndssalg og utleiegrad. Finanstilsynet registrerer at styret likevel ikke har redegjort for sin praksis og vurderinger i

⁷ Tematilsyn: Bankenes finansiering av kontoreiendom, publisert: 8. juni 2023.

svarbrevet, men i stedet har henvist til begrensninger slik de er definert i kredittpolicy. I lys av bankens risikoeksponering og Finanstilsynets erfaringer og observasjoner under tilsynet, fastholdes anbefalingen til styret [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet forventer at styret gjør denne vurderingen.

2.2.3 Fullmakter

Finansforetak bør ha etablert et fullmakts- og beslutningssystem som er tydelig og som samsvarer med foretakets risikoappetitt, kredittrammer og forretningsmodell, jf. EBA/GL/202/06 kap. 4.4. I bankens kredittpolicy fremkommer det at styret jevnlig skal beslutte kredittsaker over en viss størrelse, samt saker som det er knyttet særskilt risiko til. Det presiseres at alle overskridelser av rammer i kredittpolicyen skal besluttes av styret.

Kredittpolicy angir at innvilgelse av ytterligere lån og kreditter til høyrisikokunder/problemengasjementer for å redusere tap frem i tid skal besluttes av administrerende banksjef, og at styret skal beslutte endringer når samlet engasjement er større enn [REDACTED] millioner kroner. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret vurdere en vesentlig lavere grense for når styret skal beslutte slike engasjementer. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at styret etter vurdering viderefører grensene som er. Det er Finanstilsynets vurdering at fullmaktgrensen er høy ettersom fullmaktsgrensen også omfatter høyrisikoengasjementer. Finanstilsynets vurdering bygger også på bankens tapshistorikk og betydningen av at styret i større grad er involvert i kredittbeslutninger.

Videre vurderte Finanstilsynet i foreløpig rapport at fullmaktreglementet bør utvides til å angi hvem som har myndighet til å ettergi gjeld og konstatere tap. Styret har heller ikke besvart dette punktet.

2.2.4 Beslutningsgrunnlag

Finanstilsynet vurderte i foreløpig rapport at banken bør forbedre kvaliteten i kredittvurderingene med tanke på betjeningsevne, vurdering av sikkerheter og risikovurderinger. Finanstilsynet viste til at generell lokalkunnskap ikke erstatter dokumenterte, faktabaserte og kritiske analyser. Bankens skal organisere behandlingen av kredittengasjementer slik at den som treffer avgjørelsen har tilstrekkelig grunnlag for å bedømme kredittrisikoen, og slik at saksgangen og grunnlaget for avgjørelsen kan dokumenteres, jf. finansforetaksloven § 13-13 annet ledd.

Finanstilsynet pekte videre på viktigheten av at kredittnotatene utgjør selvstendige vurderingsgrunnlag med helhetlig fremstilling av risikomomentene i den enkelte sak basert på relevante vurderinger av forhåndsdefinerte temaer, herunder forretningsmodell, markedsforhold, kundens økonomiske situasjon og fremtidsutsikter, sikkerheter og foretakets ledelse. Gode kredittnotater er viktig også for å unngå at banken gjør seg unødige sårbar hvis ansatte slutter i banken (nøkkelpersonrisiko). Finanstilsynet ba om styrets kommentarer og registrerer fra svarbrevet at det har vært en gjennomgang med kunderådgivere knyttet til hvordan saksnotatene skal besvares i den enkelte kredittsak. Styret kommenterer at det har vært en forbedring på dette området gjennom hele 2023 og at det er foretatt flere kontroller i førstelinjen på saksnotat og at det er gitt tilbakemelding til rådgivere hvor det ikke er tilstrekkelig. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

2.2.5 Retningslinjer og verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9

I bankens årsregnskap for 2022 i note 2 fremgår det at *vesentlig økning i kredittrisiko* måles basert på utviklingen i PD (en dobling av PD og med bruk av lavrisikounntaket på 0,5 prosent). I tillegg har banken to absolutte kriterier som alltid definerer en vesentlig økning i kredittrisiko:

- i) låntaker er innvilget betalingslettelser, men uten å være kredittforringet/trinn 3
- ii) lånet har overtrekk på minimum 1000 kroner i mer enn 30 sammenhengende dager

Finanstilsynet kommenterte i foreløpig rapport at "vesentlig økning i kredittrisiko" ikke er definert i mottatte retningslinjer. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at bankens retningslinje "for avsetning til dekning av tap på engasjementer" er revidert. Finanstilsynet kan derimot ikke se at en definisjon av "vesentlig økning i kredittrisiko" er inntatt i den reviderte retningslinjen og forventer at dette tas inn i neste revisjon.

Overstyringer av tapsavsetninger i trinn 2

Under tilsynet ble Finanstilsynet kjent med at banken i flere år har brukt tilleggsavsetninger i trinn 2 ("Steg 2+"-avsetninger). Bakgrunnen for disse tilleggsavsetningene er makrovurderinger og usikkerhet i makrobildet som de modellbaserte tapsavsetningene i trinn 2 ikke fullt ut hensyntar. Banken kommenterte at det på tilsynstidspunktet ikke var noen dokumentasjon av vurderingene som lå til grunn for avsetningene.

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at modelloverstyringer kan medføre mindre konsistens i tapsavsetningspraksis over tid, og at justeringer gjør det vanskelig å vurdere om tapsavsetningene er forventningsrette estimater i henhold til IFRS 9-regelverket. I noen tilfeller kan imidlertid overstyringer være nødvendig der modellene ikke tar tilstrekkelig hensyn til oppdatert informasjon og det tar tid å tilpasse modellene. Det ble presisert i foreløpig rapport at Finanstilsynet forventer at det blir nedfelt klare og konkrete retningslinjer for overstyringer, herunder i hvilke tilfeller overstyringer kan foretas. Videre må det fremgå av retningslinjene hvem som skal godkjenne eventuelle overstyringer. Det vises EBA-retningslinjer, EBA-GL-2017-06, som har et eget kapittel om "Use of temporary adjustments".⁸

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål ved om banken har etablerte retningslinjer og rutiner for skjønnsmessige overstyringer av beregnede tap og understreket at skjønnsmessige justeringer av tapsmodellene må dokumenteres. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at dette er inntatt i bankens reviderte retningslinje for avsetning til dekning av tap på engasjementer. Finanstilsynet ba videre om styrets kommentarer knyttet til overstyringer og bankens praksis knyttet til "Steg 2+". Det fremgår av svarbrevet at banken har opprettet en egen rutine for "Steg 2+"-vurderinger, og at det er styret som beslutter "Steg 2+"-avsetninger.

Trinn 3-avsetninger

I foreløpig rapport var Finanstilsynet kritisk til bankens praksis for UTP-merking, herunder til at banken på tilsynstidspunktet hadde etablert en retningslinje for merking av UTP der det ble angitt at banken ikke benytter seg av UTP-merking. Finanstilsynet vurderer at individuell tapsavsetning på et kundeengasjement alene ikke utgjør tilstrekkelig dokumentasjon og rapportering for å markere at engasjementet er i mislighold. Videre påpekte Finanstilsynet at fravær av UTP-merking kan medføre at engasjementer friskmeldes og overføres ut av trinn 3 for tidlig. Finanstilsynet ba styret påse at retningslinjen blir korrigert og fulgt, for å sikre rettidig merking av UTP og korrekt innrapportering av misligholdsvolum. Finanstilsynet registrer fra svarbrevet at UTP-retningslinjene til banken er korrigert og vedtatt av styret med de innspill Finanstilsynet kom med. Videre bekrefter styret i svarbrevet at banken nå bruker UTP-merking.

I foreløpig rapport påpekte Finanstilsynet at det i note 2 til bankens årsrapport for 2022 fremkommer at banken anvender scenarioanalyse ved tapsavsetninger i trinn 3. Bankens retningslinjer for avsetning til dekning av tap beskriver at tapsavsetninger i trinn 3 skal manuelt

⁸ EBA-GL-2017-06: Guidelines on credit institutions' credit risk management practices and accounting for expected credit losses, article 54-56.

beregnes av banken og at det skal produseres et beslutningsgrunnlag for realistisk vurdering av tapsavsetningsbehov. Retningslinjen inneholder derimot ingen beskrivelse av hvordan scenarioanalyser skal brukes i beregningen av tapsavsetningene. Etter Finanstilsynets vurdering bør bankens rutiner knyttet til scenarioberegninger nedfelles i bankens retningslinjer. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at styret vil påse at dette gjennomføres ved årsavslutning 2023.

Valgt revisor skriver i revisjonsrapport for 2022 at bankens dokumentasjon og vurderinger som ligger til grunn for trinn 3-tapsavsetninger må forbedres. Revisor påpeker at det blant annet ikke fremkommer vurderinger relatert til tidsverdien i form av nåverdi/neddiskonteringer og heller ikke vurderinger av rasjonale som ligger til grunn for de ulike sannsynlighetsvektene. Finanstilsynet skrev i foreløpig rapport at det legges til grunn at banken implementerer endringer i både dokumentasjon og vurderinger som anbefalt av revisor, og peker på at regnskapsregleverket legger til grunn et forventningsrett estimat ved beregning av tap. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at styret vil påse at dette gjennomføres ved årsavslutning 2023.

2.2.6 Verdsettelse

Bankens interne dokument "Retningslinjer for verdsettelse av fast eiendom som sikkerhet" ble opprettet i januar 2022. Dokumentet har eget kapittel om verdsettelse av næringseiendom, der det fremkommer at banken for lån med sikkerhet i næringseiendom primært skal innhente en ekstern verddivurdering. Det beskrives videre at rådgiver plikter å alltid gjennomføre en selvstendig rimelighetsvurdering av verdien på panteobjektet som fremkommer i en ekstern verddivurdering, som skal bygge på dokumentasjon av verdien på panteobjektet, samt bankens og rådgivers kunnskap om lokale forhold og annen relevant informasjon. Det fremkommer at eiendommens verdi kan fastsettes på bakgrunn av en intern verddivurderingsprosess i banken på linje med boligeiendommer dersom næringseiendommer ligger i et område der banken forventer at en ekstern verddivurdering vil ha mangelfull kvalitet. Verdsettelsen skal da basere seg på en intern verdsettelsesmetodikk, for eksempel en yieldberegning, som blant annet har sitt grunnlag i eksisterende leiekontrakter og eiendommens drifts- og vedlikeholdsutgifter. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om å få tilsendt yield-matrisen (dersom den foreligger) som banken har benyttet ved årsslutt 2022, samt informasjon om eventuelle endringer i yield-matrisen i 2023. Finanstilsynet registrerer fra styrets svarbrev at banken ikke benytter yield-matrise.

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til bestemmelser om krav til bruk av verdsetterer som er uavhengige av kredittprosessen, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån, samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021. Banken må omtale kravet til uavhengighet av kredittprosessen i de interne retningslinjene, samt spesifisere kravene til de uavhengige verdsetterer, jf. rundskriv 5/2023. Det ble kommentert i foreløpig rapport at Finanstilsynet ikke kan se at dette er omtalt i de interne retningslinjene og ba om styrets kommentar. Finanstilsynet registrerer fra styrets svarbrev at dette også vil vurderes som del av ny retningslinje i første halvår 2024. Finanstilsynet ba videre i foreløpig rapport om styrets vurdering av hvordan foretakets rutiner og etterlevelse, inkludert dokumentasjon i kredittprosess, oppfyller kravene i regelverket til uavhengighet i verdsettelse og verdiovervåking. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at styret vurderer at banken oppfyller kravene i regelverket, men at relevant retningslinje også vil gjennomgås i løpet av første halvår 2024.

2.3 Sammenfatning - kredittrisiko

Finanstilsynet konstaterte i den foreløpige tilsynsrapporten at BM-porteføljen har en stor andel høyrisiko og med ikke ubetydelig kundekonsentrasjon. Banken har betydelig bransjeeksponering mot eiendomsutvikling og næringseiendom, som er preget av dagens økonomiske situasjon med

relativt høy inflasjon og rentenivå. Bankens andel av misligholdte lån er vesentlig høyere enn gjennomsnittet for sammenlignbare banker.

Banken har over tid hatt store utlånstap. Finanstilsynet reiste i den foreløpige tilsynsrapporten spørsmål om bankens utlånspraksis har vært forsvarlig, jf. finansforetaksloven § 13-5, jf. § 8-6. Det fremgår i styrets svarbrev at styret mener at bankens utlånspraksis har vært forsvarlig, men at to engasjementer gjennom flere år har påført store tap.

Finanstilsynet ba i den foreløpige tilsynsrapporten styret påse at det blir foretatt en grundig vurdering av bankens rutiner for kredittbevilgning, engasjementsoppfølging og tapsvurderinger. Samtidig ba Finanstilsynet styret påse at det blir gjennomført en evaluering av kvaliteten i bankens utlånsportefølje, og at banken hensyntar eventuelle funn i vurderinger av tapsavsetninger. Styret opplyser i svarbrevet at det vil påse at det foretas grundige vurderinger av utlånsporteføljen minimum hvert kvartal. Styret viser i den forbindelse til bankens søknad om å inkludere delårsresultat i ren kjernekapital, hvilket innebærer en forenklet revisjonskontroll.⁹

Med bakgrunn i bankens porteføljekvalitet og gjennomgang av enkeltengasjementer er det Finanstilsynets vurdering at kredittrisikonivået i bankens BM-portefølje gir grunn til tilsynsmessig oppfølging, også på bakgrunn av foretakets tapshistorikk, rutiner for tapsavsetninger, og påpekte forhold knyttet til styring og kontroll i denne tilsynsrapporten og i tidligere tilsynsrapporter.

3. Etterlevelse av kapitaldekningsregelverket

3.1 Massemarked

Finanstilsynet ba i foreløpig tilsynsrapport om styrets vurdering knyttet til diversifisering og risiko i massemarkedsporteføljen. Finanstilsynet stilte spørsmål om engasjementer i høy risikoklasse bør være gjenstand for særlig forsvarlighetsvurdering eller utelates i massemarkedsporteføljen. I svarbrevet vurderer styret at banken har en konservativ tilnærming til massemarked, og at styret forholder seg til vurderingen fra 2022, da styret vedtok å innføre massemarkeds kategorisering. Finanstilsynet kan ikke se at vurderingen av om engasjementer i høy risikoklasse bør tas ut av massemarkedsporteføljen er tilstrekkelig begrunnet.

CRR art. 123 sier blant annet at eksponeringene skal være av et betydelig antall og med tilsvarende kjennetegn, slik at risikoen knyttet til slike utlån blir vesentlig redusert. Banken skal kunne dokumentere at de utvalgte massemarkedsporteføljene har tilstrekkelig redusert risiko, slik at 75 prosent vekt kan forsvares. Finanstilsynet legger til grunn at oppfølging og evaluering av bruken av massemarkeds kategorien innenfor PM og redusert risikovekt for disse engasjementene gjenspeiler den faktiske risikoen banken er eksponert mot.

3.2 Misligholdte engasjementer

I oversikten over misligholdte engasjementer som banken sendte inn i forbindelse med tilsynet, framgår det at enkelte misligholdte engasjementer til bedriftsmarkedet var vektet lavere enn 150 prosent, til tross for at det ikke var foretatt avsetninger for tap. Hovedregelen etter CRR artikkel 127 er at misligholdte engasjementer skal risikovektes 150 prosent, men at lavere vekt kan benyttes om utlånene er sikret med pant i bolig (ikke næringseiendom) eller tapsavsetninger overgår 20 prosent av engasjementsbeløpet. Høyrisikoengasjementer kan ikke vektes lavere enn 150 prosent selv om de er misligholdt.

⁹ Tillatelse ble gitt i Finanstilsynets vedtak datert 2. april 2024.

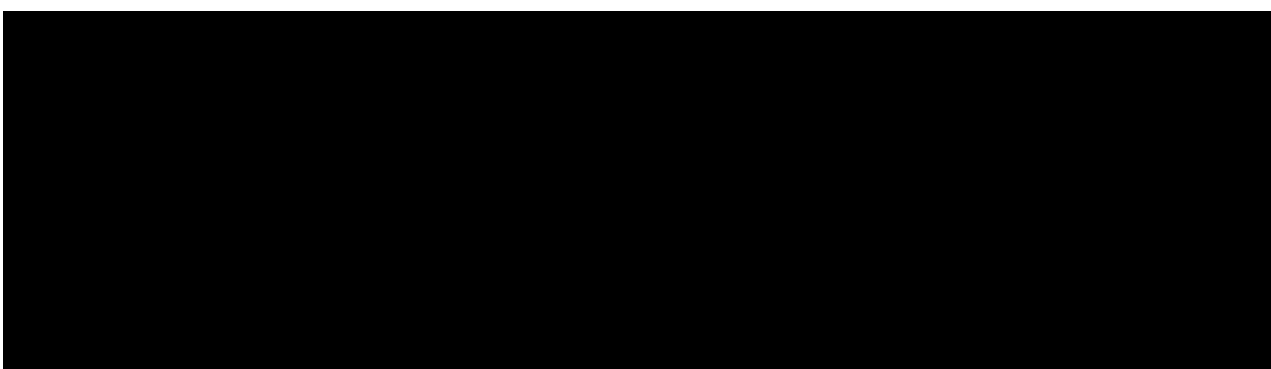
I foreløpig rapport skrev Finanstilsynet at det legger til grunn at banken gjennomfører nødvendige tiltak for å sikre at misligholdte engasjement har riktig risikovekt i tråd med regelverket, og ba om styrets redegjørelse for bankens praksis for risikovekting av misligholdte engasjementer. I svarbrevet skriver styret at banken vektet misligholdte engasjementer i tråd med regelverket. Styret kommenterer derimot ikke de konkrete engasjementene som Finanstilsynet stilte spørsmål ved i foreløpig rapport.¹⁰ Finanstilsynet legger til grunn at alle misligholde engasjementer vektet med 150 prosent risikovekt, med mindre utlånene er sikret med pant i bolig (ikke næringseiendom) eller tapsavsetninger overgår 20 prosent av engasjementsbeløpet.

3.3 Spekulativ eiendomsfinansiering

Spekulativ eiendomsfinansiering er etter CRR artikkel 128 betegnet som høyrisikoengasjementer og skal illegges en risikovekt på 150 prosent. Banken opplyste at den "forholder seg til Finanstilsynets rundskriv 2/2021, hvor det må være over 50 prosent forhåndssalg for at det ikke skal vektes 150 prosent". Finanstilsynet vurderte i foreløpig rapport at dette framstår som svært knapt. En rutine bør eksempelvis ta for seg de forskjellige fasene av et byggeprosjekt, eller der lån gis til eiendomsutviklere til kjøp av tomt og med sikkerhet i tomten. Etter Finanstilsynets vurdering er finansiering av kjøp av tomt å anse 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 kommenterte i foreløpig rapport at det er viktig at banken har nedfelt skriftlige rutiner som sikrer at engasjementer tilordnes risikovekt i tråd med kapitalkravforordningens bestemmelser. Feil bruk av risikovekter kan få vesentlig innvirkning på bankens kapitaldekning. Banken har betydelig eksponering mot utlån med pant i eiendom. Finanstilsynet registrerer fra svarbrevet at banken nå har utarbeidet en egen rutine for riktig bruk av risikovekter på spekulativ eiendomsfinansiering. Styret skriver videre at banken gjennomfører kontroller på dette minst hvert kvartal og all spekulativ eiendomsfinansiering gjennomgås i BM-møter.

Finanstilsynet understreker ellers at CRR artikkel 128 omfatter mer enn bare finansiering av spekulative eiendomsinvesteringer.



10

¹¹ Inndelingen er tilpasset kategoriseringen av foretakene etter CRR 2 artikkel 4 nr. 145 og 146. Det vises til rundskriv 3/2022 "Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov", der det bl.a. fremgår at Finanstilsynet skal overvåke og evaluere foretakenes vurdering av risiko og kapitalbehovet (SREP) basert på prinsippet om forholdsmessighet.



Kopi av dette brev bes sendt til bankens valgte revisor.

For Finanstilsynet

Anders S. Hole
avdelingsdirektør bank- og forsikringstilsyn

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.