



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

OFFENTLIG VERSJON

Tematilsyn om praksis knyttet til etablering, vurdering og kontroll av sikkerheter i banker

SAMPLERAPPORT

DATO:
05.02.15

NUMMER:

SIST REVIDERT:

FORFATTERANSVARLIG:
JON S. HELLEVIK/HARALD SANDIN

SEKSJON/AVDELING:
BANK

DISTRIBUERES TIL:
FINANSTILSYNET.NO

Innhold

1	INNLEDNING	4
2	OPPSUMMERING	5
3	RETNINGSLINJER FOR VERDIVURDERING AV SIKKERHETER	6
3.1	VERDIVURDERING	6
3.2	OPPDATERING AV VERDIER PÅ SIKKERHETER	7
3.3	VERDIVURDERING EIENDOM - UAVHENGIG PART	8
4	REGISTRERING OG KVALITETSKONTROLL	9
4.1	REGISTRERING AV SIKKERHETSVERDIER	9
4.2	KVALITETSKONTROLL	9
5	UAVHENGIG KONTROLL	10
6	BANKENES ETTERLEVELSE AV EGNE RETNINGSLINJER	10

1 Innledning

I perioden 27. mars til 6. juni 2014 gjennomførte Finanstilsynet et stedlig tilsyn i ti banker¹. Formålet med tematilsynet var å kartlegge og vurdere ulike forhold knyttet til bruken av sikkerheter i bankenes kredittgivning, herunder bankenes interne retningslinjer for verddivurdering av sikkerheter, bankenes etterlevelse av retningslinjene, samt hvilke kvalitetskontroller som er etablert. Finanstilsynet har som del av dette tematilsynet også innhentet internrevisjonens gjennomganger på området.

Et tematilsyn innenfor dette område var viktig å gjennomføre av flere grunner. Gode rutiner for vurdering av sikkerhetsverdier er et sentralt element i styring og overvåking av kredittrisiko. Sikkerhetsvurdering er sentralt i forbindelse med blant annet innvilgelse av engasjement, fornyelser/gjennomganger, tapsvurderinger, prisfastsettelse og kapitalisering. Finanstilsynet har i perioden 2013 til 2014 hatt søknader til behandling fra større regionsparebanker om bruk av den avanserte internratingmetoden (AIRB) i kapitalkravsberegningen. En gjennomgang av kvaliteten i sikkerhetsetableringer og -vurderinger har vært viktig som del av denne søknadsbehandlingen.

Samlerapporten bygger på innhentet dokumentasjon som er blitt bearbeidet etter et standardoppsett, gjennomføring av stedlige tilsyn og utarbeidelse av foreløpige rapporter til de ti bankene. Bankene har også mottatt endelige merknader basert på Finanstilsynets foreløpige rapporter og bankenes svarbrev. Finanstilsynet har i samlerapporten angitt prinsipper for god praksis på området. Disse er fastsatt på bakgrunn av erfaringene fra tematilsynet og fra øvrig tilsynsarbeid. Finanstilsynet har i dette tematilsynet i hovedsak besøkt større banker, og det kan derfor i tillegg legges til grunn et forholdsmessighetsprinsipp i anvendelsen av enkelte av prinsippene.

I kapittel 2 i denne rapporten fremgår det en oppsummering av tematilsynet. Kapittel 3 omhandler bankenes interne retningslinjer for verddivurdering av sikkerheter, samt krav til oppdatering av sikkerheter. I kapittel 4 redegjøres for hvordan bankene registrerer verdien på sikkerhetene samt hvilke kvalitetskontroller av sikkerhetsverdiene som gjøres. Kapittel 5 omhandler anmerkninger fra interne kontrollorganer, herunder fra internrevisjonen.

Som et ledd i vurderingen av hvordan bankene etterlever sine egne retningslinjer for verdifastsettelse av sikkerheter, krav til dokumentasjonsgrunnlag samt oppdatering av sikkerhetsverdier har Finanstilsynet gjennomgått kundeengasjementer. Grunnlaget for verddivurderingene er sist utarbeidede kredittoppsett og utskrifter fra depot. Gjennomgangen har omfattet kundeengasjementer med pant i næringsseiendom, bolig, finansielle instrumenter, fordringer, skip, samt pant i andre typer eiendeler. Hovedkonklusjoner fra gjennomgang av enkeltsaker omhandles i kapittel 6 i rapporten.

Tematilsynet er blitt gjennomført av Jon S. Hellevik og Harald Sandin fra Seksjon for banktilsyn, institusjonsansvarlige fra Seksjon for banktilsyn og medarbeidere fra Seksjon for soliditetsregulering.

¹ DNB Bank ASA, Nordea Bank Norge ASA, Sparebank 1 SR Bank ASA, Sparebank 1 Nord Norge, Sparebanken Vest, Sparebanken Møre, BN Bank ASA, Sparebanken Hedmark, Sparebanken Sør og Aurskog Sparebank.

2 Oppsummering

Hovedpunkter fra tematilsynet:

- Alle bankene som inngår i tematilsynet har utarbeidet interne retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter, herunder fastsatt krav til dokumentasjon av verdigrunnlaget. Gjennomgangen av enkeltsaker viser imidlertid at bankene i sine saksutredninger med fordel kan utdype nærmere hvilken dokumentasjon som er lagt til grunn for fastsettelse av markedsverdien på sikkerhetene.
- Bankenes retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter bør omtale avvikshåndtering. Dette var ikke tilfellet for alle bankenes retningslinjer. Prinsippet for avvik fra retningslinjene bør være at avvik skal begrunnes og være gjenstand for eksplisitt godkjenning i besluttsende organ i henhold til bevilgningsreglementet.
- Registrering av sikkerhetsverdier bør gjøres i ett system og de registrerte sikkerhetsverdiene bør kopieres inn i øvrige nødvendige systemer/datavarehus. Gjennomgangen viser at registrering av sikkerhetsverdier i åtte av de ti bankene gjøres i ett system. For de øvrige to bankene benyttes mer enn ett system for registrering av sikkerhetsverdier.
- Bankene bør gjennomføre stikkprøvekontroller av sikkerhetsetableringer og -verdier. Resultatet av stikkprøvekontrollene bør inngå som del av den faste rapporteringen i banken. Tematilsynet viser at omfanget av stikkprøvekontroller er varierende. Enkelte banker er blitt bedt om å utvide stikkprøvekontrollene.
- Ved verdsettelse av forretningsbygg for utleie benytter bankene i stor grad forrentningsverdimetoden, det vil si neddiskontering av netto leieinntekter med et realavkastningskrav (yield). God praksis er å ha satt en nedre grense for yieldnivå. Seks banker har utarbeidet en yieldmatrise som angir en nedre grense for hvilket avkastningskrav som kan benyttes, mens de øvrige fire bankene ikke hadde utarbeidet dette.
- For engasjementer som overstiger tre millioner euro eller fem prosent av institusjonens ansvarlige kapital² krever grunnleggende IRB-metode at en uavhengig part gjennomgår verdivurderingen av pantsatte eiendommer minst hvert tredje år. Uavhengig part i denne sammenheng forstås som uavhengig av den kredittgivende enhet/kredittprosessen. I seks av de ti bankene som inngår i tematilsynet var det ikke nedfelt noen rutine for hvordan en slik verdivurdering av en uavhengig part skal utføres. To av disse bankene benytter standardmetoden. For en av de fire bankene som hadde nedfelt rutine tilfredstilte ikke rutinen forskriftskravet.

² Kapitalkravsforskriften § 17-6 (1d).

- Gjennomgang foretatt av internrevisjonen eller andre uavhengige kontrollorganer i bankene, samt Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer, har vist at det for mange av bankene er utfordringer knyttet til kvalitet i sikkerhetsvurderingene, kvalitet i registreringer og oppdateringer av sikkerhetsverdier. For å oppnå god kvalitet er god opplæring og kommunikasjon til linjen svært viktig.

3 Retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter

3.1 Verdivurdering

Bankene bør ha skriftlige retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter og disse retningslinjene bør gjennomgås minst en gang i året.

Alle bankene som inngår i tematilsynet har utarbeidet interne retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter. For en bank har imidlertid Finanstilsynet pekt på at retningslinjene bør oppdateres.

Bankenes retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter bør angi hvordan sikkerhetsverdiene skal verdivurderes, normer for beregning av realisasjonsverdier, samt en eventuell mulighet for å kunne fravike de fastsatte normene.

Hvilken verdi sikkerhetene antas å ha når de må realiseres er sentralt i bankenes vurderinger av kredittrisiko. Utgangspunktet for fastsettelse av en slik realisasjonsverdi er markedsverdien på sikkerhetsobjektet. Hvordan markedsverdien fastsettes, og på hvilket grunnlag, er derfor avgjørende for påliteligheten av verdiene som benyttes.

Med realisasjonsverdi menes verdien sikkerhetene har gitt mislighold. Med unntak av en bank inngår verdistørrelsen realisasjonsverdi for alle typer sikkerheter inn i måling, oppfølging og overvåking av kredittrisikoen i porteføljen. Realisasjonsverdien av sikkerheter utgjør normalt en prosentsats av markedsverdien. For fire av bankene er realisasjonsverdien en gitt størrelse som ikke kan fravikes, for tre av bankene er realisasjonsverdien en maksimumssats, for en bank skal det gjøres vurderinger om det bør foretas justeringer basert på objektets likviditet og pantbarhet og for en bank kan realisasjonsverdien fravikes med unntak for pant i fast eiendom. For bankene hvor retningslinjene åpner for å kunne gjøre avvik fra standardsatser eller maksimalsatser var det ingen av bankene som kunne fremlegge dokumentasjon som viste omfanget av avviket fra standardsatsene/maksimalsatserne.

Avvik fra retningslinjene for verdivurdering av sikkerheter bør følge de samme reglene for avvikshåndtering som gjelder generelt innenfor kredittgivning. Bankene bør ha fastsatt i retningslinjene at avvik skal begrunnes i saksbildet/depotoppsettet, avvik skal fremheves i beslutningsgrunnlaget og avvik skal være gjenstand for eksplisitt godkjenning i beslutende organ. Bankene kan også velge å fastsette at avvik fra retningslinjene skal føre til en løfting av beslutningen til et høyere nivå i fullmaktshierarkiet.

Bankenes retningslinjer for verdivurdering av sikkerheter bør inneholde krav til dokumentasjonsgrunnlag for ulike typer sikkerheter.

Bankene har i sine retningslinjer nedfelt hvilken dokumentasjon som kreves som grunnlag for fastsettelse av markedsverdi for ulike typer sikkerheter. Gjennomgang av enkeltsaker viser at bankene i sine saksutredninger med fordel kan utdype nærmere hvilken dokumentasjon som er lagt til grunn for fastsettelse av markedsverdien på sikkerhetene.

Ved verdsettelse av markedsverdien på utleieeiendommer benytter bankene i all hovedsak forrentningsverdimetoden, dvs. bruk av netto leieinntekter og realavkastningskrav (yield). Bankenes retningslinjer bør inneholde krav om en nedre grense for yieldnivå. Eventuelle avvik fra en slik nedre grense bør internt behandles på lik linje med øvrige avvikssaker innenfor kredittområdet.

Pant i fast eiendom utgjør en vesentlig del av sikkerhetsstillelsene for bankenes eksponeringer, herunder pant i utleieeiendommer. Ved verdsettelse av forretningsbygg for utleie benytter alle bankene som inngår i tematilsynet i stor grad forrentningsverdimetoden, det vil si bruk av netto leieinntekter og realavkastningskrav (yield). Eiendommens beliggenhet, tilstand og infrastruktur vil ha betydning for fastsettelse av yielden. Fire banker har utarbeidet en yieldmatrise som angir nedre grense for yield, tre banker har ikke en nedre grense, men vil vurdere det, en bank har utarbeidet yieldmatrise for enkeltsegmenter, men har ikke satt nedre grense og to banker har ikke utarbeidet en yieldmatrise.

Åtte av de ti bankene i tematilsynet har tillatelse til å benytte interne modeller i kapitalkravsberegningen, enten den grunnleggende eller den avanserte IRB-metoden. Hvilken verdi av sikkerhetene som legges til grunn ved beregning av størrelsen tap gitt mislighold (LGD) er av vesentlig betydning for intern kapitalallokering og/eller for beregning av faktisk kapitaldekning og kapitalbehov. I banker som bruker en strukturell modell er det viktig med gode anslag for realisasjonsverdier, mens i andre banker er det viktig med konsistens mellom parameterne. To banker benytter markedsverdi av sikkerhetene ved beregning av LGD, fire banker legger til grunn realisasjonsverdien av sikkerheter, en bank benytter realisasjonsverdien med avkortning og en bank anvender simulerte verdier av sikkerheter. Selv om bankene benytter forskjellige inngangsverdier ved beregningen av LGD, så trenger dette nødvendigvis ikke å medføre at forskjellene er de samme for selve LGD-estimatet.

3.2 Oppdatering av verdier på sikkerheter

Bankenes retningslinjer bør sette krav til at verdiene på sikkerheter oppdateres minimum i henhold til de krav til oppdatering av sikkerheter som fremgår av kapitalkravsforskriften³. Det samme gjelder for krav til dokumentasjonsgrunnlag for oppdateringene.

Bankenes generelle krav til oppdatering av sikkerhetsverdier på bedriftsmarkedet er ved ny kredittsak på eksisterende kunder, samt ved årlig fornyelse eller gjennomgang av portefølje. For de fleste bankene er den årlige gjennomgangen begrenset til engasjementer over en viss størrelse. I tillegg foretas oppdatering av sikkerhetsverdier på de engasjementer som er gjenstand for kvartalsvis tapsgjennomgang. Finanstilsynet legger til grunn at gjennomgangen av sikkerhetene innebærer minimum en oppdatering av selve sikkerhetsverdiene, et ajourhold av verdigrunnlaget for sikkerhetene, samt registrering av dato for ny oppdatering. En bank har etablert en rutine hvor alle engasjementer reklassifiseres årlig, og hvor dette betinger at også sikkerhetsverdiene oppdateres.

³ Kapittel 17.

For oppdatering av sikkerhetsverdier på personmarkedet benytter bankene i all hovedsak systemet Eiendomsverdi. Oppdateringene ved hjelp av Eiendomsverdi gjøres i hovedsak maskinelt. Tre banker oppdaterer sikkerhetsverdiene mot Eiendomsverdi hvert kvartal, en bank oppdaterer sikkerhetsverdier som er eldre enn to år, en bank oppdaterer sikkerhetsverdier som er eldre enn 32 måneder, tre banker oppdaterer sikkerhetsverdier som er eldre enn tre år mens to banker ikke har konkretisert når oppdatering av sikkerhetsverdier skal skje. En bank benytter i tillegg til Eiendomsverdi også statistikk (indeksreguleringer) fra Statistisk Sentralbyrå.

Finanstilsynets vurdering er at bankenes interne retningslinjer i stor grad ivaretar kravene til oppdatering av sikkerheter med unntak av der hvor sikkerhetene er pant i finansielle instrumenter. Kapitalkravforskriften § 17-4 (2) setter krav til minimum halvårlig verdivurdering for pant i finansielle instrumenter. Med delvis unntak for en av de bankene hvor pant i finansielle instrumenter inngår som sikkerhetstype var dette forskriftskravet ikke tatt inn i bankenes retningslinjer. Av bankenes svarbrev fremgår at bankene har oppdatert eller vil oppdatere retningslinjene på dette punktet. I forbindelse med tematilsynet har enkelte banker også tatt opp til vurdering om det bør innføres systemløsninger som innebærer at det ikke er mulig å få gjort endringer i en kredittsak uten samtidig at sikkerhetsverdiene blir oppdatert.

Bankenes interne retningslinjer bør inneholde hvilke rutiner og godkjennelsesprosedyrer som skal følges for å kunne foreta endringer direkte i depot/depotsystemer.

For enkelte typer sikkerheter vil markedsverdien av sikkerhetene kunne endre seg hyppig, eksempelvis skipsverdier og verdier på finansielle instrumenter. Oppdatering av sikkerhetsverdier vil dermed måtte gjøres uten at det nødvendigvis er øvrige endringer i et engasjement. I slike tilfelle vil oppdatering av sikkerhetsverdier kunne bli gjort uten at oppdateringen går via bankens saksgangssystem. Ingen av bankene hadde ved avholdelse av tematilsynet etablert en rutine som omhandler hvilke krav til dokumentasjonsgrunnlag og godkjennelsesprosedyrer som skal gjelde ved oppdateringer av endrede sikkerhetsverdier direkte i depotsystemet. Finanstilsynet registrerer fra bankenes svarbrev at bankene vil iverksette arbeid for å utarbeide hvilke retningslinjer som skal gjelde ved oppdateringen av sikkerhetsverdier direkte i depotsystemet.

Av de ti bankene er det en bank som har tatt inn i retningslinjene at den vil gjøre oppdateringer av verdier av sikkerheter dersom banken har grunn til å tro at verdiene av pantet er vesentlig endret som følge av konjunkturmessige endringer. Banken har imidlertid ikke fastsatt konkrete parametere som avgjør når generelle oppdateringer av panteverdier skal foretas.

3.3 Verdivurdering eiendom - uavhengig part

For engasjementer som enten overstiger tre millioner euro eller fem prosent av institusjonens ansvarlige kapital⁴ kreves det for den grunnleggende IRB-metode at en uavhengig part gjennomgår verdivurderingen av pantsatte eiendommer minst hvert tredje år. Dette kravet forstås å være beste praksis for banker som benytter den avanserte IRB-metoden. "Uavhengig

⁴ Kapitalkravforskriften § 17-6 (1d).

part" i denne sammenheng forstås som uavhengig av den kredittgivende enhet/kredittprosessen.

I fire av de åtte bankene som er IRB-banker var det ikke nedfelt retningslinjer for hvordan verdivurdering av uavhengig part skal utføres. For de øvrige fire bankene var retningslinjer nedfelt, men for to av disse var vurderingen at retningslinjer ikke var tilstrekkelig uavhengig. I etterkant av tematilsynet har banker satt i gang arbeid med å få etablert retningslinjer for å ivareta dette forskriftskravet.

4 Registrering og kvalitetskontroll

4.1 Registrering av sikkerhetsverdier

Registrering av sikkerhetsverdier bør gjøres i ett system og de registrerte verdiene bør deretter kopieres til øvrige nødvendige systemer/datavarehus.

Finanstilsynets vurdering er at beste praksis er at registreringer gjøres i ett system, normalt vil dette være bankens saksgangssystem. Verdien som registreres vil som hovedregel være markedsverdien på panteobjektet. De verdier og data som registreres kopieres videre til øvrige systemer og datavarehus. Med kun en registrering vil en unngå risikoen for at noen av systemene ikke har oppdaterte eller korrekte verdier. For åtte av de ti bankene i tematilsynet gjøres registreringene i ett system, med automatisk eller maskinell overføring av data til bankens øvrige systemer/ datavarehus. For de øvrige to bankene benyttes mer enn ett system for registrering av sikkerhetsverdier.

Systemløsningene som bankene bruker gir for øvrig adgang til at sikkerhetsverdier kan registreres eller oppdateres direkte i depotsystemene, jevnfør omtale under punkt 3.

4.2 Kvalitetskontroll

Utover de kontroller som gjøres som ledd i selve kredittbevilgningsprosessen eller ved etablering av depot bør bankene også foreta stikkprøvekontroller av sikkerhetsverdier i eksisterende portefølje. Resultatet av stikkprøvekontrollene bør inngå som del av den faste rapporteringen i banken.

Kvalitetskontroll av sikkerhetsverdier inngår som ledd i kredittbevilgningsprosessen og ved sikkerhetsetablering. Kredittbevilgningsprosessen omfatter også fornyelser, gjennomganger av eksisterende kunder. Utover disse kontrollene er det viktig at bankene i tillegg foretar stikkprøvekontroller. Tematilsynet viser at slike kontroller gjøres, men at omfanget er forskjellig. Det er viktig at de kontrollene som gjøres både er tilstrekkelige og at de gjøres regelmessig.

På inspeksjonstidspunktet var det en bank som ikke foretok stikkprøvekontroller av sikkerheter, men dette vil nå bli innført. For de øvrige bankene foretas stikkprøvekontroll både av nye lån som skal diskonteres og eksisterende lån. I en av bankene er det blitt opprettet en egen controllerfunksjon hvor stikkprøvekontroll inngår som en viktig del av arbeidsoppgavene. I en av bankene inngår resultatet av stikkprøvekontrollene i kvartalsvis

styrerrapportering. Finanstilsynet vil understreke betydningen av at resultater av stikkprøver inngår som del av den faste rapporteringen for å oppnå ønsket effekt, herunder at kvaliteten forbedres.

5 Uavhengig kontroll

For to av bankene i tematilsynet er det ikke blitt utarbeidet særskilte rapporter fra uavhengige kontrollorganer som omhandler sikkerheter innenfor kredittgivningen. For de øvrige åtte bankene har sikkerhetsetableringer og -vurderinger vært gjenstand for ulike revisjoner. Gjennomgangen av revisjonsrapporter indikerer at etterlevelse av bankenes verdivurderingsprinsipper, kravet til verdigrunnlag, samt oppdateringer av sikkerhetsverdier ikke har vært tilfredsstillende. Spesielt oppdatering av sikkerhetsverdier er et tema som går igjen i flere av revisjonsrapportene. Finanstilsynet observerer at internrevisjonen i flere av bankene har satt trykk på dette området, og observerer at bankene har iverksatt forbedringstiltak basert på internrevisjonens funn og Finanstilsynets påpekninger.

6 Bankenes etterlevelse av egne retningslinjer

Som ledd i vurderingen av hvordan bankene etterlever egne retningslinjer for verdifastsettelse av sikkerheter, krav til dokumentasjonsgrunnlag samt oppdateringer av sikkerhetsverdier ble kundeengasjementer gjennomgått som del av tematilsynet. Hensikten var å se hvilke verdier av sikkerheter og hvilken dokumentasjon av sikkerhetene som er lagt til grunn i beslutningsgrunnlaget målt opp mot tilsvarende verdier registrert i depot, samt dato for siste oppdatering av sikkerhetsverdier. Grunnlaget for vurderingene var sist utarbeidede kredittoppsett og utskrifter fra saksgangssystemer og depot. Gjennomgangen omfattet kundeengasjementer med pant i næringsseiendom, bolig, finansielle instrumenter, fordringer, skip, samt andre typer eiendeler.

Nedenfor skisseres eksempler på forhold som ble avdekket ved gjennomgangen av enkeltengasjementer i bankene:

- Avvik i sikkerhetsverdier i depot i forhold til de verdier på sikkerheter som fremgår av sist utarbeidede kredittsak. Avviket kan skyldes at sikkerhetsverdiene i depot ikke er blitt oppdatert.
- Bruk av høyere satser for realisasjonsverdier enn normsatsene i bankens retningslinjer, uten at dette avviket er tilstrekkelig omtalt eller begrunnet i saksfremstillingen.
- Manglende dokumentasjon av de sikkerhetsverdier som legges til grunn for verdivurderingen.
- Ikke oppdaterte markedsverdier av sikkerheter, eksempelvis ikke oppdaterte verdier for pant i fordringer eller varelager.
- Avvik mellom panteobjektene som inngår i verdifastsettelsen av sikkerhetene som er omtalt i saksutredningen og panteobjektene som er registrert i depotsystemet.
- Oppdateringer av sikkerhetsverdier direkte i depot uten at det er nedfelt retningslinjer som omhandler hvilke krav til dokumentasjonsgrunnlag og godkjennelsesprosedyrer som skal gjelde i slike tilfelle.

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltsaker indikerer at kvaliteten knyttet til etablering, vurdering og kontroll av sikkerheter for flere av bankene ikke har vært tilfredsstillende. Gjennomgangen viser for eksempel at oppdatering av sikkerhetsverdiene har vært mangelfull. For å oppnå god kvalitet i arbeidet med sikkerheter er god opplæring og kommunikasjon svært viktig. Gjennom dette kan bankene skape forståelse for verdien av kvalitet og disiplin i arbeidet med sikkerheter. Finanstilsynet registrerer at de observasjoner som Finanstilsynet har gjort gjennom dette tematilsynet understøttes av de gjennomganger som internrevisjonen eller andre uavhengige kontrollorganer har foretatt i bankene på dette området.

