



Styret i OSLOFJORD SPAREBANK  
Hieronymus Heyerdahls gate 1  
0160 OSLO

VAR REFERANSE  
24/2166

DERES REFERANSE

DATO  
11.10.2024

## Tilsynsrapport – Oslofjord Sparebank

Rapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Oslofjord Sparebank ("banken") 15. - 16. april 2024. Formålet med tilsynet var å belyse og vurdere utvalgte deler av bankens interne virksomhetsstyring, operasjonelle risiko, kredittrisiko, likviditetsrisiko og finansieringsrisiko.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 19. juni 2024 og styrets svarbrev datert 29. august 2024. Merknader etter tilsynet fremkommer nedenfor.

Finanstilsynet mener styrets risikoappetitt og planer for utvikling av virksomheten fremstår som uklare. Etter Finanstilsynets vurdering er heller ikke bankens rammeverk for styring av kredittrisiko presist nok eller tilstrekkelig til å gi styret nødvendig informasjon om risikoutviklingen i bankens utlånsportefølje. Banken har betydelig konsentrasjonsrisiko mot eiendomsmarkedet og høy risiko i BM-porteføljen. Samtidig er bankens tapsavsetninger lave og svakt dokumentert. Finanstilsynet vurderer at bankens avhengighet av noen få og store innskudd også bidrar til å gjøre banken mer sårbar.

### 1.0 Strategi og virksomhetsstyring

#### Styrets strategi

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at banken ikke synes å ha en tydelig strategi for den videre utviklingen av virksomheten, særlig når det gjelder vekst. Bankens utlånsvekst har vært volatil de siste årene, samtidig som utlånsporteføljen er vesentlig endret og konsentrert om noen få typer bransjer og produkter.

Det fremstår for Finanstilsynet som om utviklingen har vært ønsket, men uten at endringen i porteføljesammensetning eller vekst er vesentlig behandlet i bankens strategidokumenter. Finanstilsynet ba derfor styret vurdere en tydeligere strategi for utvikling av virksomheten, og påpekte at fraværet av en tydelig vekststrategi vil kunne bidra til å svekke bankens markedsposisjon og porteføljekvalitet over tid. Finanstilsynet merker seg at styrets nye strategi vil ha uttalte vekstmål.

## Bankens internkontrollrapport

Regelverket stiller krav til at styret skal påse at banken har et robust system for internkontroll og risikostyring. Daglig leder skal årlig utarbeide en samlet vurdering av virksomhetens internkontroll som forelegges styret for behandling, jf. CRR/CRDIV-forskriften § 37. For at styret skal kunne ta stilling til og vurdere om iverksatte kontrolltiltak er tilstrekkelige, er det nødvendig at styret er kjent med de utfordringer og avvik som internkontrollen har avdekket.

Administrerende banksjefs årlige internkontrollrapport inneholder etter Finanstilsynets vurdering i liten grad informasjon om konkrete risikoforhold som er avdekket, eller informasjon om hvordan banken jobber med å ta ned risikoen. Finanstilsynets oppfatning er at det dermed kan være vanskelig for styret å ta stilling til innholdet i rapporten.

Styret skriver i sitt tilsvarende foreløpige rapport at "det er vanskelig å lage en oppsummering av internkontrollen uten at det blir "en del generelle ord og vendinger". Videre skriver styret at selve kontrollen er grundig og detaljert, at den er gjennomgått av styret samt at revisor har bemerket at internkontrollen er god i banken.

Finanstilsynet mener likevel at bankens årlige oppsummering av internkontrollen kan forbedres gjennom å konkretisere omtalen av risikoer og beskrive konkrete tiltak. Finanstilsynet forventer at styret behandler internkontrollrapporten og vurderer konkrete risikotiltak, og at behandlingen dokumenteres i styrets protokoll.

## Risiko knyttet til seniorlån/kapitalfrigjøringskreditter

Bankens portefølje av seniorlån utgjør en vesentlig del av bankens eksponering mot [REDACTED]

[REDACTED] I den foreløpige rapporten reiste Finanstilsynet spørsmål ved om styret i tilstrekkelig grad har vurdert ulike risikoer knyttet til bankens høye eksponering mot seniorlån, blant annet omdømmerisiko. Finanstilsynet viste i den forbindelse til at gjennomgangen av enkeltsaker viste avvik fra bankens interne retningslinjer i 2 av 6 saker.

Styret er enig i at ethvert produkt kan innebære omdømmerisiko dersom banken ikke følger fastsatte rutiner, men mener risikoen knyttet til renommé er lav. [REDACTED]

[REDACTED] mener Finanstilsynet det likevel er relevant å gjøre en særskilt vurdering av omdømmerisiko i ICAAP. [REDACTED]

## 2.0 Kredittrisikoeksponering

### Porteføljekvalitet og porteføljesammensetning

I den foreløpige tilsynsrapporten påpekte Finanstilsynet at banken har betydelig risiko i utlånsporteføljen til bedriftskunder, hvor hele 47 prosent av porteføljen har høy risiko målt etter bankens eget risikoklassifiseringssystem. Risikoutviklingen har vært negativ gjennom 2023. Vektet misligholdssannsynlighet i BM-porteføljen utgjorde [REDACTED] ved utgangen av 2023, som er vesentlig høyere enn for sammenliknbare banker. Per årsslutt 2023 utgjorde andelen misligholdte BM-lån [REDACTED] som var høyere enn hos sammenliknbare banker. Misligholdet gikk noe ned i 2. kvartal 2024.

Finanstilsynet påpekte også at "Omsetning og drift av fast eiendom" og "Bygg og anleggsvirksomhet" er bankens næringssektorer med klart størst eksponering, og til sammen

utgjorde disse om lag 82 prosent av BM-porteføljen ved utgangen av 2023.<sup>1</sup> I kombinasjon med en PM-portefølje som nesten utelukkende er sikret med pant i bolig, har banken nesten hele sin utlånseksponering tilknyttet eiendom. Finanstilsynet anbefaler derfor at banken benytter spesifikke sensitivitetsanalyser og stresstester for å avdekke hvordan fall i bolig- og næringseiendomspriser vil kunne påvirke bankens portefølje i en nedgangskonjunktur.

### **Identifisering og merking av kunder med vesentlig forhøyet kredittrisiko**

Kunder som innvilges betalingslettelser (forbearance) skal klassifiseres i trinn 2 eller trinn 3 etter IFRS 9. Bankens innrapporterte forbearance-volum ved årsslutt 2023 var lavt og på BM klart under gjennomsnittet for sammenlignbare banker. Finanstilsynet stilte spørsmål ved om flere engasjementer burde vært forbearance-merket og viste spesielt til ett engasjement, som ble gjennomgått under det stedlige tilsynet. Det kommer frem av svarbrevet at banken i dette tilfellet innvilget forlenget løpetid og aksepterte at foretaket finansierte kostnadsøkning i slutfasen av et prosjekt. Styret erkjenner at dette kan defineres som betalingslettelser, men at foretaket ikke var i finansielle problemer og at engasjementet derfor ikke skulle markeres som forbearance. Bankens vedgår at vurderingen burde vært dokumentert. Finanstilsynet mener i dette tilfellet at betalingslettelsen indikerer vesentlig forhøyet kredittrisiko og at engasjementet skulle vært forbearancemerket. Finanstilsynet ber styret påse korrekt merking, og følge opp at slike vurderinger dokumenteres, både med hensyn til "frisk" (trinn 2) og "syk" (trinn 3) forbearance.

### **Kvalitet på ekstern rapportering**

I tilsynsrapporten pekte Finanstilsynet på to tilfeller av avvik mellom intern og ekstern rapportering, hvor det i ett av tilfellene også var avvik fra tall banken har innrapportert til Finanstilsynet. I årsrapporten for 2023 har banken opplyst at betalingsmislighold over 90 dager utgjorde 11,5 millioner kroner, mens resterende ■■■ millioner kroner var øvrig mislighold, det vil si UTP ("unlikelihood to pay") per 31. desember 2023. I bankens interne risikorapport for 4. kvartal 2023, kommer det frem at "konstatert UTP utgjør ■■■ Mkr". Styret har bekreftet at det var feil i noten til årsrapporten. Finanstilsynet bemerker også et avvik i bankens noter til 2. kvartalsrapporten i 2024 som gjelder tapsavsetningsgrad. Finanstilsynet legger til grunn at styret vurderer kontrolltiltak for å sikre korrekt rapportering.

## **3.0 Styring og kontroll med kredittrisiko**

### **Styringsrammer - kredittrisiko**

I tillegg til å fastsette strategiske mål og retning for virksomheten, skal styret også fastsette retningslinjer for å påta foretaket risikoer og for å identifisere, styre, overvåke og kontrollere risikoer som foretaket er eller kan bli eksponert for, jf. CRR/CRD-forskriften § 35. Finansforetaksloven § 13-5 (1) stiller krav til at virksomheten skal drives på en forsvarlig måte, og at banken skal ha klare og hensiktsmessige styrings- og kontrollordninger, samt hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for å identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko foretaket er, eller kan bli, eksponert for."

I forbindelse med tilsyn i banken i 2020 merket Finanstilsynet seg at bankens kvantitative styringsrammer for utlånsvækst var fjernet og erstattet av mer skjønnsmessige beskrivelser av ønsket vekstnivå. Finanstilsynet anbefalte styret å fastsette rammer for kredittvirksomheten som i større grad sikrer at den faktiske risikoutviklingen samsvarer med bankens risikovilje.

---

<sup>1</sup> Årsrapport 2023, note 10.

Styret har fortsatt få styringskriterier og kvantitative styringsrammer på kredittområdet. Det gjelder særlig utlånsvekst, porteføljesammensetning og porteføljekvalitet, og rammer for konsentrasjonsrisiko, som alle er viktige drivere for kredittrisiko.

Rammen for eksponering mot største enkelte motpart er satt til lovens maksimumsgrense, som tilsvarer 25 prosent av bankens kjernekapital. I den foreløpige rapporten anbefalte Finanstilsynet at den interne rammen settes lavere, både for å ha en forsvarlig margin til det regulatoriske kravet og for å opprettholde en viss fleksibilitet overfor kunden. Styret viser i svarbrevet til at banken ikke har hatt engasjementer som har ligget tett opp mot rammen, men vil likevel vurdere å sette en lavere ramme for største engasjement mot en enkelt motpart.

Banken har ingen styringsramme som begrenser den samlede eksponeringen mot såkalte store engasjementer, definert som engasjementer over 10 prosent av kjernekapitalen (jf. CRR artikkel 392). Store engasjementer utgjorde [REDACTED] av bankens kjernekapital ved årsslutt 2023. I den foreløpige tilsynsrapporten påpekte Finanstilsynet at høy kundekonsentrasjon for en liten bank kan påføre banken vesentlige tap. Styret er enig i dette, men mener at bankens eksponering er balansert, og fremhever at dette følges opp løpende og at engasjementene ikke er tapsutsatt. Styret vil imidlertid vurdere å innføre en ramme på sum store engasjementer.

Banken har heller ingen styringsrammer som begrenser eksponeringen mot enkeltbransjer. I foreløpig rapport påpekte Finanstilsynet at banken har betydelig konsentrasjon mot eiendomsmarkedet, hvor "Omsetning og drift av fast eiendom" og "Bygg og anleggsvirksomhet" utgjorde hele [REDACTED] av BM-porteføljen ved utgangen av 2023. I svarbrevet påpeker styret at mesteparten av BM-porteføljen er knyttet til boligeiendom, og at styret har valgt å akseptere en høy konsentrasjonsrisiko mot eiendom i BM-porteføljen ettersom BM-andelen er forholdsvis lav [REDACTED] [REDACTED] banken har god kompetanse på eiendomsfinansiering. Finanstilsynet fastholder at styret bør benytte spesifikke sensitivitetsanalyser og stresstesting for å avdekke hvordan fall i bolig- og næringseiendomspriser vil kunne påvirke bankens utlånsportefølje i en nedgangskonjunktur.

Etter tilsynet i 2020 påpekte Finanstilsynet at bankens ramme som åpnet for at [REDACTED] av bankens BM-portefølje kan bestå av høyrisikokunder, ikke var forsvarlig. Banken har ikke lenger en styringsramme for andel høyrisikokunder i BM, og rapporterer heller ikke andel høyrisikokunder (risikoklasse 8-12) i risikorapporten, til tross for at slike engasjementer ved årsslutt 2023 utgjorde [REDACTED] av BM-porteføljen, som er dobbelt så høyt som snittet for Eika-bankene. Også vektet misligholdssannsynlighet i bankens portefølje er vesentlig høyere enn for sammenliknbare banker og utgjorde [REDACTED] per fjerde kvartal 2023. I den foreløpige tilsynsrapporten viste Finanstilsynet til at bankens styringsmål for porteføljekvalitet (PD) er definert som et relativt mål og betinget av utviklingen i andre bankers porteføljekvalitet. Negativ utvikling i andre foretaks porteføljer vil dermed indirekte øke styrets risikoramme. Finanstilsynet ba derfor styret vurdere å fastsette kvantitative rammer for porteføljekvalitet, for eksempel for gjennomsnittlig PD og andel høyrisiko, for på den måten i større grad bidra til at den faktiske risikoen i porteføljen i større grad kan styres, og samsvarer med bankens risikovilje. Finanstilsynet merker seg at styret er fornøyd med dagens rapportering og benchmarkingen mot Eika-snitt, og oppfatter at styret ikke mener det er behov for en ny gjennomgang av bankens risikorammer for porteføljekvalitet. Styret vil likevel

vurdere å sette kvantitative rammer for porteføljekvalitet, for eksempel for gjennomsnittlig PD og andel høyrisiko.

Finanstilsynet mener bankens rammeverk for identifisering, rapportering og styring av kredittrisiko har forbedringspotensial. Rammene må være konkrete nok til at risikoutviklingen kan identifiseres, måles, rapporteres og kontrolleres. Finanstilsynet forventer at styret konkret vurderer hvor stor risiko og tapspotensial nåværende styringsrammer åpner for, dersom de utnyttes fullt ut, og om rammeverket for styring av kredittrisiko er hensiktsmessig.

### **Gjennomgang av enkeltsaker på kredittområdet**

I den foreløpige rapporten kommenterte Finanstilsynet flere svakheter som ble observert ved gjennomgang av utvalgte kredittsaker. Dette gjelder blant annet manglende dokumentasjon av vurderinger som er gjort, og beregning av belåningsgrad. Når det gjelder manglende dokumentasjon av vurderinger, er det særlig bankens vurderinger av forbearance, tapsavsetninger, koblinger mellom kunder (gruppering) og ESG-risiko som er svake eller fraværende i kredittsakene. I tillegg påpekte Finanstilsynet enkelte mangler i de gjennomgåtte sakene som gjaldt seniorlån. Finanstilsynet mener banken bør heve kvaliteten på dokumentasjon av vurderinger i kredittsaker.

### **Bevilgningskriterier – krav til egenkapital**

Etter CRR/CRDIV-forskriften § 36 skal retningslinjene for foretakets kredittgivning være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier og omfatte prosedyrer for bevilgning av kreditt. Bankens kredittpolicy angir få kriterier på BM utover at enhver finansiering til bedriftskunder "skal ha et innslag av egenkapital" og at hovedregelen er minimum [redacted]. Det kommer frem av kreditthåndboken at det som hovedregel ikke skal innvilges lån ut over [redacted] av primærsikkerheter for bedriftskunder. Finanstilsynet registrerer at styret er enig i at en generell belåningsgrad/LTV på [redacted] er høyt og at banken derfor har satt dette som en maksimalgrense med krav om meget finansielt solide selskaper med lang historikk, eventuelt med kausjon fra meget solide eiere for å kunne tilby finansiering utover dette nivået.

Banken opplyste under tilsynet at banken benytter maksimalt [redacted] LTV for tomter, uten at dette synes å være nedfelt i retningslinjene. Finanstilsynet merker seg at styret skriver at tomtefinansiering uten kontantstrøm har helt andre kostnader enn tidligere og at banken i dag vil stille enda strengere krav til LTV for tomtefinansiering, og særlig for uregulerte tomter. Finanstilsynet noterer at styret likevel mener at en skjematisk tilnærming til bevilgningskriterier vil kunne bli for statisk når markedet endrer seg. Finanstilsynet fastholder at banken bør ha tydelige retningslinjer og bevilgningskriterier for kreditt, og særlig for finansiering av spekulative eiendomsinvesteringer.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at banken i stor grad medregner kausjoner fra eierne i beregning av LTV. Finanstilsynet merker seg at styret erkjenner at banken kan bli bedre på å dokumentere soliditeten til kausjonistene. Finanstilsynet opprettholder sin vurdering om at eventuelle avvik fra egenkapitalkravet bør vurderes og dokumenteres særskilt, og i den grad kausjoner godtas må økonomisk bæreevne vurderes kritisk og dokumenteres.

På generell basis kan få absolutte krav til kredittbevilgning medføre at banken over tid får en uønsket forhøyet kredittrisiko i porteføljen. Etter Finanstilsynets vurdering vil tydelige krav om forhåndssalg/utleiegrad, samt vurdering av leietakerrisiko i eiendomsprosjekter kunne bidra til å styrke muligheten for å styre kredittrisikoen i BM-porteføljen. Styret skriver at banken i de aller fleste tilfeller krever forhåndssalg på over [redacted] i utbyggingsprosjekter og at i "yield-

finansieringer" vurderes alltid leietakerrisiko med tilhørende sensitivitetsanalyser. Finanstilsynet opprettholder sin vurdering om at krav til LTV for ulike utlånstyper bør tydeliggjøres, og registrerer at banken ved neste revidering av kreditthåndboken vil presisere noen generelle grenser for, og krav til, LTV-verdier i tråd med Finanstilsynets anbefaling.

Til tross for at bankens egen kreditthåndbok stiller krav til risikovurdering -og klassifisering av bærekraft, er dette i begrenset grad dokumentert i kredittsakene. Også i ICAAP fremhever banken ESG-risiko som relevant og påpeker at overgangsrisiko vil øke fremover. Finanstilsynet forventer at banken fremover foretar selvstendige vurderinger av overgangsrisiko og fysisk risiko som en del av kredittrisikovurderingen, og at vurderingene som er gjort dokumenteres i kredittsakene.

I henhold til utlånsforskriften skal bankens styre fastsette rammer og retningslinjer for innvilgelse av lån som er gitt innenfor avvikskvoten. Finanstilsynet pekte under det stedlige tilsynet på at styret ikke har fastsatt hvilke avvikskriterier banken skal benytte. Finanstilsynet registrerer at styret i etterkant av tilsynet har fastsatt nevnte rammer og retningslinjer, og klargjort avvikskriteriene i kreditthåndboken.

### **Uavhengig vurdering av sikkerheter**

Finanstilsynet bemerket i foreløpig tilsynsrapport at det fremstår for Finanstilsynet som bankens retningslinjer for verdsettelse av fast eiendom ikke tar høyde for uavhengighetskravet i EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 pkt. 4. Blant annet fremgår det av bankens retningslinjer at det for næringseiendom kan foretas intern verdivurdering av kredittsjef og banksjef i samråd. Videre fremgår det at ved interne yield-vurderinger forutsettes uavhengighet til selve kredittsaken. Finanstilsynet observerte imidlertid at kredittsjefen er kundeansvarlig på flere BM-saker.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at banken ved innvilgelse av nye lån til næringseiendom baserer seg på nylig gjennomført markedsmessig kjøpesum eller ekstern takst. I tillegg innhentes ekstern takst minimum hvert tredje år på større engasjementer, slik at hyppigheten av interne verdsettelse i samråd mellom kredittsjef og banksjef som hovedregel benyttes ved den årlige oppfølgingen av næringseiendommene. Videre fremgår at i saker hvor kredittsjef har kundeansvaret for kunden, tar banksjefen denne vurderingen alene. Finanstilsynet merker seg at styret mener banksjefen har en god armlengdes avstand til alle kunder og at styret vil påse at dette presiseres i retningslinjene. Finanstilsynet anser det som beste praksis at det stilles krav til "to par øyne" i tilfeller hvor banken ikke benytter en uavhengig part for å gjennomføre verdivurderingen.

### **Risikoklassifiseringsmodellen**

Krav til risikoklassifisering av kredittengasjementer følger av finansforetaksloven § 13-13 første ledd. Utformingen av bankens risikoklassifiseringssystem har betydning for bankens rammestruktur, fullmaktssystem og modeller for beregning av forventet tap.

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til Valideringsrapport RKL BM 2023 hvor det fremgår at bankens risikoklassifiseringsmodell statistisk underestimerer risikonivået. Misligholdet har over flere perioder hatt en nedadgående trend, men det fremgår at nivået er på vei opp, og har over de siste valideringsperiodene økt. Samtidig som misligholdsnivået øker, har det predikerte misligholdet holdt seg relativt stabilt, rundt [REDACTED]. Det betyr at modellen har gått fra å overestimere til å underestimere misligholdsnivået, i takt med at det faktiske misligholdet har økt. Det kommer frem av valideringsrapporten at avviket mellom predikert og observert mislighold er innenfor det aksepterte avviket på [REDACTED].

Finanstilsynet er kritisk til at bankens modell underestimerer risiko. Finanstilsynet registrerer av svarbrevet at modellen overestimerer misligholdsnivå for bedriftskunder med over kr. [REDACTED] i engasjement, som utgjør ca. [REDACTED] av bankens portefølje, og for eiendomsselskaper, som banken har en høy konsentrasjon av. Finanstilsynet merker seg at styret også mener utvalget er for lite til at det kan legges for mye vekt på denne valideringen og at det ikke er mange nok treffpunkter til at det blir statistisk signifikant for bankens portefølje.

## 4.0 Tapsregelverket i IFRS 9

### Retningslinjer og rutiner for tapsvurderinger

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken har ulike dokumenter hvor rutiner og retningslinjer for beregning av forventet tap inngår og ba styret vurdere å opprette en egen retningslinje for banken hvor hovedpunktene knyttet til identifisering, måling og rapportering av forventet kredittap gir en samlet fremstilling. Finanstilsynet noterer at styret vil følge opp dette.

### Identifisering av engasjementer som skal i trinn 2 og trinn 3

Finanstilsynet viser til at bankens risikoklassifiseringsmodell underestimerer misligholdsnivå. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at endring i PD er ett av tre kriterier banken benytter for å identifisere engasjement med vesentlig økning i kredittisiko. Bankens tapsmodell legger ikke til rette for at brudd på lånevilkår eller plassering på "watch-list" kan benyttes for identifisering av vesentlig økning i kredittisiko. Banken anser denne modellsvakheten som et argument for å skjønsmessig øke tapsavsetningen. Finanstilsynet understreker styrets plikt til å påse at det etableres tilstrekkelige og relevante kriterier for definering av vesentlig økning i kredittisiko. Videre ber Finanstilsynet styret påse at banken følger opp at disse kundene blir rapportert manuelt under korrekt trinn inntil nødvendige systemløsninger er på plass.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig tilsynsrapport at banken per utgangen av 2023 kun har merket [REDACTED] engasjementer som betalingslettelser. Finanstilsynet noterer at styret mener banken har streng praksis for å gi lettelser og at det ikke var flere kunder som skulle vært merket forbearance ved årsskiftet. Videre bemerket Finanstilsynet at banken har få engasjementer merket som UTP/betalingsmislighold og stilte spørsmål om flere av bankens engasjementer skulle vært UTP-merket per årsslutt 2023. Finanstilsynet noterer at styret mener det observerte lave betalingsmisligholdet, kombinert med den meget lave forekomsten av forbearance, langt på vei dokumenterer at ikke flere kunder burde vært UTP-merket ved årsslutt 2023. Både betalingsmislighold og UTP er lavt også i første halvår 2024.

I lys av bankens porteføljekvalitet på BM, og Finanstilsynets observasjoner knyttet til styringsrammer på kredittområdet, understreker Finanstilsynet viktigheten av at banken rettidig klarer å identifisere og rapportere engasjementer med vesentlig økt kredittisiko og engasjementer som er kredittforringet. Finanstilsynet ber styret påse korrekt etterlevelse av bankens retningslinjer for dokumentasjon, merking og rapportering av betalingslettelser (forbearance) samt UTP/mislighold.

### Tapsavsetninger i trinn 3

Banken hadde få engasjementer i trinn 3 på BM ved årsslutt 2023, men i lys av observasjonene og vurdert opp mot andre banker, fremstår likevel bankens tapsavsetninger i trinn 3 på BM-området som lave. Tapsavsetningsgraden til banken er betydelig lavere enn snittet for sammenlignbare banker. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at ett engasjement er innfridd og ett er friskmeldt uten tap samt at tapsavsetningsgraden i trinn 3 per 2. kvartal 2024 er økt til [REDACTED]

Tapsavsetninger skal etter IFRS 9-regelverket gjenspeile forventet kredittap hvor banken tar høyde for de aktuelle forholdene på rapporteringstidspunktet samt forventningene til den makroøkonomiske utviklingen basert på eksternt tilgjengelig informasjon.

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at mottatte tapsberegninger i trinn 3 var forenklete og manglet bl.a. oppdatert dokumentasjon og vurdering av sikkerhetsverdier. Finanstilsynet merker seg at styret er uenig og mener sikkerhetsverdier er godt beskrevet. Styret viser bl.a. til at Eiendomsverdi brukes der dette er mulig, men at Eiendomsverdi ikke egner seg for dyre eiendommer. Finanstilsynet noterer at banken i en sak har tatt utgangspunkt i en gammel takst og redusert denne noe i de tre scenarioene, men at verdiene i alle scenarioene er godt over Eiendomsverdis verdiestimat. Det fremgår av tapsnotatet at to av scenarioene ikke dekker inn kundens gjeld, men at kundens høye formue og heleide aksjeselskap vil bidra til at banken unngår tap. Finanstilsynet forventer at banken innhenter oppdatert takst, og at alle forhold som er relevant for tapsvurderingen inngår i tapsdokumentasjonen.

Med henvisning til gjennomgang av et enkeltengasjement pekte Finanstilsynet i foreløpig tilsynsrapport på at den eneste forskjellen mellom de tre scenariene er samlet salgsverdi og at det synes forenklet å ikke inkludere ulike tidshorisonter for eventuell realisasjon i de forskjellige scenarioene, ikke å inkludere andre relevante kostnader som påvirker kontantstrømmen, og å ikke foreta noen neddiskontering av kontantstrøm. Finanstilsynet mente banken i større grad bør tilstrebe en mer individuell vurdering av de ulike mulige utfallene, herunder sikre at ikke nedsidescenarioet er for optimistisk, for å ivareta et forventningsrett estimat på tapet. Styret opplyser i svarbrevet at engasjementet på vurderingstidspunktet var lavere enn oppgitt utestående saldo i oversendt tapsnotat. Bakgrunnen for økningen opplyses å være at banken estimerte inn flere kostnader bl.a. knyttet til at prosessene med tvangssalg tar tid, og at disse ble lagt til bankens saldo på engasjementet. Videre opplyser styret at tapsmodulen automatisk beregner et tillegg for neddiskontering, og at dette har økt tapsavsetningen. Dette fremkommer ikke av tapsnotatet [REDACTED] [REDACTED]. Finanstilsynet merker seg at styret erkjenner at tapsnotatet kunne vært bedre beskrevet.

Finanstilsynet opprettholder sin vurdering om at banken i større grad bør tilstrebe en mer individuell vurdering av de ulike mulige utfallene for å ivareta et forventningsrett estimat på tapet, og begrunne valgene. Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at bankens tapsavsetninger er beregnet i henhold til IFRS 9 og at tapsnotatene er fullstendige og tilstrekkelig dokumentert.

### **Forventede tap i et fremoverskuende perspektiv**

Bankens avsetninger til forventede tap skal også gjenspeile forventninger til fremtiden. I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at informasjon om makrosenarioer banken legger til grunn ved estimering av forventede tap er lite tilgjengelig, og ba styret vurdere om bankens retningslinjer bør ha informasjon om hvilke faktorer som benyttes og eventuelle endringer fra forrige periode. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at banken legger til grunn Eikas makrosenarioer, og oppfatter at dette også gjelder vektingen av scenarioene. Finanstilsynet noterer at banken vil presisere dette i års- og delårsregnskap fremover, samt tydeliggjøre bankens og Eikas vurderinger, og legger til grunn at dette også inkluderer begrunnelse for endring/oppretholdelse av faktorer fra forrige periode. Finanstilsynet legger videre til grunn at styret påser at bankens praksis med å legge til grunn Eikas makrosenarioer og vekting inntas i bankens retningslinjer.



Det fremgår av bankens valideringsrapport at makrofaktorene ved årsslutt 2022 ble nedjustert med [REDACTED] som følge av "vedvarende overestimering og sikkerhetsmarginer i PD-modellen". Videre oppfatter Finanstilsynet at Eikas vektete makrofaktorer for 2023 er vesentlig lavere for både PM og BM, mens bankene i større grad selv har måttet vurdere nivået på makrofaktorer ut fra egen porteføljesammensetning. Det kommer frem av svarbrevet at banken likevel har valgt å legge Eikas makrofaktorer til grunn, men at banken bruker overstyringer for å ta bort noe av usikkerheten. Finanstilsynet noterer at Eika har oppdatert makrofaktorene samt PD-liv matrisen i juni 2024, og at indikatorene er noe mer pessimistiske. Det kommer frem av svarbrevet at samlet effekt for banken er en økt tapsavsetning i 2. kvartal 2024 på [REDACTED]

Finanstilsynet reiste i foreløpig tilsynsrapport spørsmål ved om nedsidescenarioet i tilstrekkelig grad fanger opp effektene av en alvorlig nedgangskonjunktur og viste til at alvorlighetsgraden i scenarioene må ses i sammenheng med bankens scenariovekting. Videre viste Finanstilsynet til mottatt valideringsrapport for LGD hvor det kommer frem at LGD-modellen tar hensyn til makroøkonomiske forhold eller nedsidebetraktninger. Finanstilsynet ba om styrets vurdering av om det bør foretas justeringer for å ivareta et sterkere nedgangsscenario og om det er grunnlag for å forutsette samme LGD og EAD i alle makroscenarioene. Finanstilsynet noterer at styret bekrefter at LGD- og EAD-modellen p.t. ikke har noen makrojustering eller nedsidebetraktninger, da det ikke foreligger tilstrekkelig datagrunnlag. Styret viser til at overstyringer tar bort noe usikkerhet tilknyttet slike modeller.

Finanstilsynet noterer av tilsendt informasjon at banken i 2023-rapporten har foretatt ekstra tapsavsetninger på [REDACTED] millioner kroner knyttet til modellusikkerhet. Det ble opplyst under tilsynet at beløpet skal dekke modellusikkerheter knyttet til BM. Beløpet er uendret per utgangen av 2. kvartal 2024. Finanstilsynet vil peke på at 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 vurderer at bankens tapsavsetninger er lave og svakt dokumentert, og minner om styrets plikt til å påse at bankens samlede tapsavsetninger er forsvarlige både på kort og lang sikt, jf. finansforetaksloven § 13-14. Risikoen for at banken underestimerer forventede tap øker ved vesentlige svakheter i modeller og rutiner. Skjønnsmessige overstyringer vil ikke kunne veie opp for dette over tid.

## 5.0 Likviditets- og finansieringsrisiko

Den totale innskuddsmassen i banken varierer stort grunnet store innskudd med [REDACTED]. Banken har hatt praksis for dette over lang tid og dette ble også tatt opp i Finanstilsynets tilsynsrapport fra 2020. Det samlede volumet av [REDACTED] og er som regel størst rundt månedsskiftene, [REDACTED]. Grunnet de store fluktuationene rapporteres saldo to ganger daglig til ledelsen. [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet vurderer, som i 2020, at den store konsentrasjonen [REDACTED] på innskuddssiden utgjør en sårbarhet for banken. Selv om [REDACTED] kommer fra en større gruppe [REDACTED] er de basert på [REDACTED] med relativt kort oppsigelsestid. Finanstilsynet la i 2020 til grunn at styret løpende vurderer likviditetsberedskapen i lys av denne sårbarheten, men banken har fortsatt ingen scenarioer i sin stresstest som legger til grunn at avtalene opphører. Finanstilsynet registrerer at konsentrasjonen av [REDACTED] har vært behandlet i styret, men diskusjonene er kun gjengitt kort i referatene. Finanstilsynet mener banken bør ha en konkret handlingsplan for driften dersom

avtalene skulle bli sagt opp, samt inkludere et scenario med bortfall av alle [REDACTED] i likviditetsstresstesten.

Bankens verdier for LCR og NSFR er mer volatile enn hos andre sammenlignbare banker grunnet den store variasjonen i [REDACTED]. Etter Finanstilsynets vurdering er det svært viktig at [REDACTED] inngår i LCR-beregningen på en realistisk måte, gitt betydningen de har for LCR-verdien. I lys av bankens forretningsmodell, er det også sentralt at likviditetsrisiko styres og kontrolleres tett og ved hjelp av flere indikatorer og målstørrelser enn de lovpålagte.

Kopi tilsynsrapporten bes sendt til foretakets valgte revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum  
seksjonsleder

Carl Gunnar Lunde  
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.