

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYStyret i SPAREBANK 1 HELGELAND
Postboks 68
8601 MO I RANAVår referanse
25/784
Deres referanse

08.08.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte stedlig tilsyn 19. – 20. mars 2025 med Sparebank 1 Helgeland (banken) (org. nr. 937 904 029). Formålet med tilsynet var primært å belyse og vurdere bankens interne virksomhetsstyring og kredittrisiko, inkludert tapsvurderinger iht. IFRS 9.

Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 14. mai 2025 og styrets tilsvarende fra 18. juni 2025.

2 Finanstilsynets oppsummering

Banken har en høy andel utlån til bedriftsmarkedet (BM) og utlånsporteføljen består av flere store engasjementer som bidrar til konsentrasjonsrisiko. Andelen BM-lån klassifisert som høyrisiko økte i 2024, andelen misligholdte lån er relativt høy og en vesentlig andel av bankens BM-eksponering er innvilget avdragsfrihet. Finanstilsynet mener det er høy risiko i bankens BM-portefølje og at det kan ta tid å bygge ned kredittrisikoen i porteføljen, da store deler av risikoen er knyttet til lån til eiendomsprosjekter. Gjennomgang av enkeltengasjementer har avdekket enkelte svakheter knyttet til bankens tapsvurderinger iht. IFRS 9.

Finanstilsynet mener at styret må ha høy oppmerksomhet mot risikoovervåking og etterlevelse av interne styringsrammer, retningslinjer og rutiner. Gjennomgang av bankens kredittpraksis viser enkelte mangler blant annet knyttet til omfanget av sensitivitetsanalyser, samt vurdering og dokumentasjon av sikkerhetsverdier. Finanstilsynet forventer at styret iverksetter tiltak for å sikre gode kredittprosesser knyttet til innvilgelse og oppfølging av lån, og understreker viktigheten av å ha konkrete handlingsplaner og tett oppfølging for å redusere kredittrisikoen framover. Finanstilsynet ber styret påse at banken fastsetter forventningsrette tapsestimater.

Finanstilsynet merker seg at styret tar Finanstilsynets merknader til etterretning og vil iverksette nødvendige tiltak. Styret bekrefter at det fortsatt skal påses at tapsavsetningene er tilstrekkelige og fremtidsrettet, spesielt knyttet til realiseringer som kan dra ut i tid.

3 Finanstilsynets merknader

3.1 Strategi, vekst og lønnsomhet

3.1.1 Bankens strategi

Banken har høy markedsandel i sitt definerte geografiske område på bedriftsmarkedet. Markedsveksten er moderat. Styret har i strategien økt målet om egenkapitalavkastning og mener dette vil stimulere til vekst og økt konkurransekraft. BM-strategien er endret på bakgrunn av

endringen av finansielle måltall i den overordnede forretningsstrategien. Vekstmålet på bedriftsmarkedet framkommer ikke i de overordnede strategidokumentene, men i kapitalplanen i ICAAP framgår det at bankens vekstmål for 2024, beregnet av totale utlån¹, er ■ prosent for BM. Veksten for 2024 utgjorde 3,8 prosent ifølge årsrapporten for 2024, mens veksten første kvartal 2025 var negativ².

3.1.2 Finanstilsynets vurdering av bankens strategi

Finanstilsynet mener banken bør tydeliggjøre strategien, herunder vurdere hvordan moderat risikoappetitt henger sammen med at banken ønsker økt lønnsomhet og økt vekst samtidig som bankens faktiske risikonivå anses høyere enn bankens vedtatte risikoappetitt. Finanstilsynet peker på at økt utlånsvekst erfaringsmessig kan gi høyere utlånstap. Finanstilsynet mener vekstmålet for både PM og BM også bør framgå av strategidokumentene. Banken må bruke mye ressurser på å ta ned risikoen i eksisterende BM-portefølje. Grundige kredittvurderinger og en streng inntakspolitikk for nye engasjementer, tett engasjementsoppfølging og risikostyring er derfor særlig viktig.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at styret tar Finanstilsynets merknader knyttet til strategi til etterretning og vil følge opp med nødvendige tiltak.

3.2 Internkontrollsystemet

3.2.1 Internkontrollrapportering

Regelverket stiller krav til at styret skal påse at banken har et system for internkontroll og risikostyring. Ledere skal på alle vesentlige virksomhetsområder løpende vurdere gjennomføringen av internkontrollen innenfor sine områder. Daglig leder skal årlig utarbeide en samlet vurdering av virksomhetens internkontroll som forelegges styret for behandling, jf. CRR/CRD-forskriften § 37.

Etterlevelsesfunksjonen gjennomgår lederbekreftelser og kontrollerer at det er samsvar med underliggende utførte kontroller. Bankens internkontroller har ifølge den årlige bekreftelsen og etterlevelsesrapportene avdekket avvik bl.a. knyttet til kredittinnvilgelse og brudd på misligholdsrutinen. Rapportene viser at avvik definert som "ikke tilfredsstillende" utgjorde ■ prosent og dermed på grensen i forhold til styringsmålet definert i risiko- og kapitalstrategien.

3.2.2 Oppfølging av stikkprøver/internkontroll

EBA/GL/2020/06 kap. 5.2 angir at det bør foretas stikkprøver av enkeltengasjement for å vurdere om foretakets faktiske kredittgivning er i samsvar med foretakets kreditt risikoappetitt, kreditt risikoramme og kredittretningslinjer.

Banken har rutiner for og gjennomfører en rekke stikkprøvekontroller i bankens første- og andrelinje. Formuleringer i enkelte dokumenter framstår som noe uklare eller tvetydige.

Førstelinjekontrollen har avdekket flere feil og svake eller mangelfulle vurderinger, blant annet knyttet til risikovurderinger, analyser og ESG-vurderinger. Det er også identifisert brudd på retningslinjer for kredittinnvilgelser blant annet knyttet til sikkerhetsvurderinger samt brudd på rutiner for mislighold. Lignende funn ble gjort ved Finanstilsynets gjennomgang av tilsendte engasjementer og framgår også av internrevisors rapporter.

¹ Inkludert overførte utlån til Helgeland Boligkreditt og SpareBank 1 Boligkreditt (SpaBol)

² Første kvartalsrapport 2025.

3.2.3 Finanstilsynets vurdering av bankens internkontrollsystem

Banken er bevisst de avdekkede svakhetene knyttet til internkontrollsystemet. Administrerende direktør opplyste under tilsynet om planer og tiltak, at nye rutinebeskrivelser er utarbeidet og at avvik er lukket.

Finanstilsynet mener banken bør ha høy oppmerksomhet mot etterlevelse av bankens styringsrammeverk og at banken i rutiner og øvrige dokumenter bør unngå formuleringer som gir rom for motstridende informasjon eller misforståelser. Mottatt dokumentasjon viser at banken i varierende grad beskriver hva avvikene i førstelinjekontrollene gjelder og hvilke tiltak som skal iverksettes på hvilket tidspunkt. Rapporteringen bør i større grad tydeliggjøre avvikenes innhold og konkretisere tiltakene. Finanstilsynet ber styret påse tett oppfølging av avvik med tilpassede tiltak, herunder dokumentasjon med angivelse av ansvar og frister for iverksetting av tiltak ved påviste avvik, samt styrerapportering.

Finanstilsynet merker seg av styrets svar at bankens styringsrammeverk vil utbedres. Videre noteres at ovennevnte tiltak knyttet til dokumentasjon og rapportering av internkontrollene vil gjennomføres. Se for øvrig punkt 3.6.4.

3.3 Kredittrisikonivå

3.3.1 Utlånsvekst og andel lån til bedriftsmarkedet

Ifølge bankens årsrapport for 2024, var bankens årlige utlånsvekst til bedriftsmarkedet 3,8 prosent³, mot 7,4 prosent året før. Veksten falt videre til -3,3 prosent i første kvartal 2025 sammenlignet med samme periode året før.

Andelen BM-utlån i banken har over tid vært høy. Ifølge myndighetsrapporteringen utgjorde BM-utlånene 27,5 prosent av bankens totale utlån ved utgangen av 2024.⁴ I sammenlignbare banker lå andelen på 21,4 prosent. Av totale utlån på egen balanse var andelen BM-lån 34,4 prosent per fjerde kvartal 2024.

3.3.2 Risiko i bedriftsmarkedsporteføljen

Ifølge bankens egen risikorapport økte andelen høyrisiko fra [REDACTED] prosent ved utgangen av andre kvartal til [REDACTED] prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2024.

Samlet engasjement til de ti største BM-kundegruppene sto for om lag [REDACTED] prosent av samlet BM-eksponering (EAD) ifølge bankens risikorapport for fjerde kvartal 2024. [REDACTED] engasjementene er klassifisert som middels eller høy risiko. Den samlede utviklingen i PD for disse engasjementene har økt vesentlig i 2024, i stor grad drevet av [REDACTED]

Andelen av utlånsvolumet på BM som er forbearance-merket har økt og vært i underkant av [REDACTED] de tre siste kvartalene i 2024. Dette er høyere enn i sammenlignbare banker. Andelen BM-utlån med innvilget avdragsfrihet for hele eller deler av engasjementet har økt [REDACTED] fra 2022 til 2024. Finanstilsynet oppfatter at om lag halvparten av økningen kommer fra økning i avdragsfrihet gitt som ledd i forbearance-tiltak.

³ Inkludert overførte lån til SpaBol.

⁴ Inkludert overførte lån til SpaBol.

3.3.3 Andelen misligholdte lån til bedriftskunder

Andelen misligholdte BM-lån har over tid vært høyere enn i sammenlignbare banker. Andelen økte fra ■■■ prosent i fjerde kvartal 2023 til ■■■ prosent i andre kvartal 2024, før den falt til ■■■ prosent ved utgangen av 2024. Andelen i sammenlignbare banker var 3,3 prosent på samme tid.

En gjennomgang av vesentlige misligholdte og forbearance-merkede engasjementer viser at en stor andel av disse engasjementene er knyttet til eiendomsprosjekter hvor det er utfordrende for låntaker å få solgt tilstrekkelig med enheter. Banken finansierer også en del tomter hvor prosjekter er satt på vent. Slik finansiering over tid er kostnadskrevende for låntaker. Gitt dagens markedssituasjon, vil det trolig ta tid for banken å bygge ned kredittrisikoen forbundet med disse engasjementene.

3.3.4 Finanstilsynets vurdering av risikonivå

Finanstilsynet mener det er høy risiko i bankens BM-portefølje. Banken har en høy andel utlån til BM og utlånsporteføljen består av flere store engasjementer som bidrar til konsentrasjonsrisiko. Videre har andelen BM-lån klassifisert som høyrisiko økt i 2024 og andelen misligholdte lån er relativt høy. Det er dessuten høy forekomst av lån med avdragsfrihet i BM-porteføljen, både for lån med og uten forbearance-merking.

Det er Finanstilsynets oppfatning at det kan ta tid å redusere kredittrisikoen i porteføljen, ettersom store deler av risikoen er knyttet til lån til eiendomsprosjekter. Finanstilsynet understreker derfor behovet for konkrete handlingsplaner og tett oppfølging av engasjementer for å redusere kredittrisikoen framover. Finanstilsynet ber også styret påse at kredittrisikoen forbundet med omfattende bruk av avdragsfrihet er innenfor bankens nivå for risikoappetitt.

Styret skriver i sitt svarbrev at styret har høyt fokus på å ta ned risikonivået i BM-porteføljen og følger tiltakene tett.

3.4 Styring og måling av kredittrisiko

Styret skal sikre seg tilgang til relevant risikoinformasjon.⁵ Styrets risikoappetitt på kredittområdet uttrykkes gjennom risikorammer. Risikorammene bør være tydelig definert og fastsatt slik at den samlede risikoeksponeringen ikke overskrider styrets risikoappetitt selv om rammene er fullt utnyttet. Grad av utnyttelse bør måles og rapporteres jevnlig til styret, og rapporteringen bør være konsistent i bankens interne dokumenter og rapporter. Styret bør også ha informasjon om avvik fra interne retningslinjer og vurdere hvordan omfanget av avvik fra interne retningslinjer kan påvirke kredittrisikoen i banken.

3.4.1 Risikorammer og styringsmål

Policydokumentet angir at bankens kredittrisiko skal være moderat.

Summen av bankens innvilgede engasjementer til bedriftskunder skal maksimalt utgjøre ■■■. Både BM-rammen og gjeldende bransjerammer er fastsatt i forhold til samlet utlåns- og kredittportefølje, dvs. inkludert overførte lån til boligkredittforetak⁶. Dersom banken utnytter rammen for overføring til boligkredittforetak fullt ut, vil både andelen BM-lån på egen bok og bransjeeksponeringen kunne bli høy. Dette ble tatt opp også i tilsynsrapporter i 2018 og har blitt ytterligere aktualisert etter at banken startet å overføre lån til Sparebank 1 Boligkreditt (SpaBol).

⁵ Se CRR/CRD-forskriften § 35 første ledd, og § 36 bokstav a

⁶ Helgeland Boligkreditt AS og Sparebank 1 Boligkreditt AS (SpaBol).

Et sentralt delområde for kredittrisiko er krav til kredittkvalitet, uttrykt ved misligholdssannsynlighet (PD). Banken har flere rammer for porteføljekvalitet. Ifølge bankens risikorapport for fjerde kvartal 2024 var gjennomsnittlig PD inkludert risikoklasse [redacted] ved årsslutt 2024, mens den for frisk BM-portefølje var [redacted]. Det er ikke fastsatt ramme for vektet PD for samlet BM-portefølje eller frisk portefølje.

Foretakets BM-portefølje har i lengre tid vært i brudd med fastsatt ramme [redacted] for høyrisiko.

Banken har fastsatt en ramme for andel mislighold over 90 dager, dvs. betalingsmislighold, [redacted] for BM-lån. Banken har ikke ramme for total andel mislighold/BM-lån i trinn 3.⁷

Banken har krav om at nye kunder skal ha PD [redacted]⁸ Etterlevelsen av dette kravet framgår ikke av risikorapporteringen til styret.

Banken har mange store engasjementer og flere av disse har uoversiktlige eierkonstellasjoner, som også er knyttet til hverandre økonomisk.⁹ På tidspunktet for det stedlige tilsynet var [redacted] største engasjementene i høy risikoklasse. I kredittsaker som overstiger rammen på [redacted] av kjernekapital skal det ifølge retningslinjene fastsettes ny ramme for engasjementet.¹⁰ Banken hadde ved årsskiftet [redacted] engasjementer. Det framgår av styresaker at risikovurdering er foretatt og ny ramme fastsatt. Bankens ramme for sum engasjementer over [redacted] er i 2025 satt ned til [redacted] prosent.¹¹

Banken har ramme for andel innvilgede saker med policybrudd [redacted]. De to første kvartalene i 2024 var banken i brudd med rammen. For året sett under ett var andelen [redacted]. Banken har opplyst at mange av policybruddene skyldes brudd på kravene til egenkapital. Kredittsaker i brudd med policy skal behandles i KRUT¹² før eventuell innvilgning i henhold til bevilgningsreglementet.

3.4.2 Bevilgningskriterier

Kredittpolicy angir ingen overordnede krav til andel egenkapital, til hva som skal finansieres, eller soliditetskrav til låntaker. Kredittstandarden angir at det i all hovedsak er krav om [redacted] bokført egenkapitalandel til nye næringslivskunder avhengig av kundens risikoklasse. I tillegg er det spesielle bransjekrav blant annet knyttet til egenkapital og LTV som overstyrer ovennevnte generelle krav. Egenkapital skal tilføres før utbetaling av lånet og som utgangspunkt tilføres som aksjekapital.

Aktuelle bevilgningskriterier som betjeningsevne, sikkerheter og krav til risikoklasse er omtalt i kredittstandard. Bevilgningskriterier til blant annet bransjer, geografi og bruk av covenants framkommer av kredittstandarden og kredittheft. Kriteriene er nærmere omtalt nedenfor.

I kredittstandard BM framkommer det at avdragsprofilen/løpetiden skal tilpasses låneformålet og at ved lån med lang avdragsfrihet/løpetid har saksbehandler et særlig ansvar for å foreta en grundig verdivurdering av pantet og risikoen for vesentlig forringelse av pantet i lånets løpetid.

⁷ Betalingsmislighold og UTP

⁸ Risikoklasse A-G

⁹ Spørsmål om korrekt gruppering av engasjementer tas opp i eget tematisyn.

¹⁰ Banken kan maks. ha [redacted] kunder/kundegrupper over [redacted] prosent av kjernekapital.

¹¹ Fra [redacted] prosent i 2024.

¹² Kredittutvalg evt. Kredittutvalg SMB

3.4.3 Fullmaktsstruktur

Ifølge EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06 kap. 4.4) bør foretaket etablere et fullmakts- og beslutningssystem som er tydelig og som samsvarer med foretakets risikoappetitt, kredittrammer og forretningsmodell.

Det framkommer ikke klart av fullmaktsmatrisen om det stilles krav til to par øyne ved innvilgelse av kreditter. Det ble bekreftet under tilsynet at fullmaktene ikke krever to par øyne og at beslutningstaker har anledning til å beslutte saker på egne kunder.

Under tilsynet stilte Finanstilsynet spørsmål om kredittsaker i en del tilfeller kommer for sent til styret.

3.4.4 Finanstilsynets vurdering av styring og måling av kredittrisiko

Finanstilsynet forventer at styret vurderer om rammeverket for styring og kontroll av kredittrisiko gir styret tilstrekkelig informasjon og grunnlag for kontroll med risikoutviklingen i banken.

Finanstilsynet har observert svakheter i etterlevelse av internt bevilgningsrammeverk for BM-lån. Finanstilsynet mener at styret bør sikre at administrasjonen styrer risikoen etter rammene vedtatt av styret. Ved brudd på rammer og måltall er det vesentlig at dette adresseres med konkrete tiltak for å bringe eksponeringen innenfor rammen innen en gitt tidsperiode. Vurderinger og tiltak bør framgå av protokollene.

Finanstilsynet vurderer at styret tillater en høy andel bedriftsengasjement og mener styret bør vurdere å etablere en ramme for BM-lån på egen bok, samt vurdere om rammene for bransje-eksponering bør settes i forhold til BM-eksponeringen. Finanstilsynet merker seg økningen i, og rammebruddet for, andel høyrisiko samt den høye andelen trinn 3 for BM-markedet.

Banken kan innvilge kredittsaker selv om dette medfører at engasjementet overstiger rammen på [REDAKTERT] forutsatt at ny ramme fastsettes. Finanstilsynet mener et slikt "bevegelig mål" ikke er en ramme og at en slik praksis kan bidra til vesentlig konsentrasjonsrisiko. Finanstilsynet ber styret påse at det gjennomføres tiltak.

Finanstilsynet mener det kan være formålstjenlig at overvåkingen og rammesettingen inkluderer PD for total BM-portefølje og/eller frisk portefølje, og ber styret vurdere å fastsette mål for dette. Videre ber Finanstilsynet styret vurdere å endre rammen for mislighold slik at den også omfatter "unlikelihood to pay" (UTP), dvs. ramme for total andel mislighold/BM-lån i trinn 3. Finanstilsynet ber styret vurdere om etterlevelsen av kravet om at nye kunder skal ha PD mindre eller lik [REDAKTERT] ³ bør inntas i risikorapporteringen til styret. Den høye andelen innvilgede saker med policybrudd utgjør etter Finanstilsynets vurdering en forhøyet risiko for mislighold. Finanstilsynet understreker viktigheten av tett oppfølging av disse kundene.

Finanstilsynet registrerer at både kredittpolicy og kredittstandard på flere områder er veiledende når det gjelder bevilgningskriterier. I tillegg kommer anbefalinger i kredittheft, som til dels er motstridende og til dels strengere enn policy og kredittstandard. Finanstilsynet mener disse forholdene svekker bevilgningskriterienes betydning i kredittgivningen og ber styret vurdere krav til tydeligere bevilgningskriterier, blant annet tydeligere krav til når avdragsfrihet kan gis og for hvor lenge, samt krav til skriftlige forsvarlighetsvurderinger før avdragsfrihet gis. Dette gjelder også ved løpende engasjement.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at styret vil påse at ovennevnte tiltak knyttet til rammesetting gjennomføres. Styret presiserer at kredittheftet fungerer som en veiledning for å styrke kvaliteten i beslutningsprosessen. I forbindelse med revidering av kredittstyringsdokumentene høsten 2025

skal styret sørge for at bankens rutiner ikke inneholder formuleringer som gir rom for motstridende informasjon. Det vil innføres tydeligere krav knyttet til avdragsfrihet, blant annet krav til varighet samt skriftlige forsvarlighetsvurderinger før avdragsfrihet innvilges.

3.5 Innvilgelsespraksis - lån til bedriftskunder

Banken skal organisere behandlingen av kredittengasjementer slik at den som tar avgjørelsen har tilstrekkelig grunnlag for å bedømme kredittrisikoen, og slik at saksgangen og grunnlaget for avgjørelsen kan dokumenteres.¹⁴ Kredittgivningen skal være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier.¹⁵ Dette innebærer at banken må ha tydelige retningslinjer og rammer for innvilgelse av lån. Kredittnotatene må utgjøre selvstendige vurderingsgrunnlag med helhetlig framstilling av risikomomentene i den enkelte sak basert på relevante vurderinger av forhåndsdefinerte temaer.

Finanstilsynet har gjennomgått bankens styringsdokumenter på kredittområdet, og et utvalg av kredittsaker som kan bidra til å belyse bankens etterlevelse av interne retningslinjer og praksis for innvilgelse, oppfølging og overvåking av lån på kredittområdet. Finanstilsynets vurderinger er nærmere gjengitt under.

3.5.1 Bankens vurdering av betjeningsevne

Ifølge kredittstandard BM ønsker banken kunder som har relevant kompetanse, tilfredsstillende lønnsomhet, soliditet og likviditet, oversiktlig selskapsstruktur samt tilstrekkelig kontantstrøm til å betjene renter og avdrag i lånets løpetid. Konkrete kontantstrømbaserte drøftinger av betjeningsevnen og tilhørende sensitivitetsvurderinger og risikovurderinger er mangelfulle i flere av kredittsakene Finanstilsynet har gjennomgått, eksempelvis [REDACTED]

[REDACTED] Til tross for at mange av kundene er innvilget avdragsfrihet foreligger lite beregninger og vurderinger knyttet til effekter på betjeningsevnen når perioden med avdragsfrihet utløper. Det er svakheter knyttet til dokumentasjon og vurdering av om det er brudd på retningslinjer eller ikke, samt dokumentasjon og vurdering av konsernstrukturer. Finanstilsynet har observert slike mangler i gjennomgang av enkeltengasjementer, eksempelvis [REDACTED]

3.5.2 Bankens vurdering av egenkapital

Ved gjennomgang av enkeltengasjementer har Finanstilsynet observert at banken i flere av sakene i liten grad har analysert og vurdert egenkapital i finansieringen eller hos låntakeren, eksempelvis [REDACTED]

3.5.3 Bankens vurdering av sikkerheter og reduksjonsfaktorer

Kredittstandard BM slår fast at det skal etableres tilfredsstillende og gjennomgående pant i selskapets aktiva. Ved verdsettelse av sikkerhetsobjekter skal rutine for objekter og verdigrunnlag følges. For konsern skal det vurderes å etablere krysspant som sikkerhet for konsernets samlede engasjement. Det skal også foretas en vurdering av om det er nærstående selskap til konsernet som bør omfattes i krysspantsettelsen. Finanstilsynet registrerer at det er varierende kvalitative vurderinger og analyser av forutsetningene for verddivurderinger av sikkerheter, eksempelvis [REDACTED]

Ved beregning av sikkerhetsdekningen i et engasjement, legger banken inn en reduksjonsfaktor på anslått omsetningsverdi for å ta høyde for mulig verdifall for et objekt ved mislighold. Banken tar utgangspunkt i fastsatte reduksjonsfaktorer i rutine for objekter og verdigrunnlag utformet av SB1-

¹⁴ Se finansforetaksloven § 13-13 annet ledd

¹⁵ Se CRR/CRD-forskriften § 36 annet ledd

alliansen. Banken har funnet grunnlag for å avvike fra de fastsatte reduksjonsfaktorene for flere sentrale objekter. Begrunnelsen er ifølge banken at alliansen benytter lavkonjunkturstimat som reduksjonsfaktorer, noe som gjør at de blir for høyt kalibrert i IFRS 9-sammenheng hvor forventningsrette estimater skal legges til grunn. Finanstilsynet registrerer at banken har foretatt en årlig validering av IFRS 9 hvor reduksjonsfaktorer er omtalt og at PwC har lagt dette til grunn som "bevis" på at LGD er forventningsrett.

3.5.4 Bankens bruk av forbrukerkausjoner som sikkerhet ved BM engasjement

Finansavtaleloven § 1-4 første ledd presiserer hvem som skal anses som forbruker når banken benytter forbrukerkausjoner. Finanstilsynet har notert at banken i kredittstandard BM viser til avslagsplikt i henhold til finansavtaleloven § 5-4, men kan ikke se at problemstillingen i § 1-4 framkommer i bankens retningslinjer. I rutine for covenants BM framgår det at i engasjementer under [REDAKERT] skal banken være svært restriktiv med å stille covenants og i stedet sikre med hel eller delvis kausjon/realkausjon fra eier. Det er benyttet kausjoner fra selskapets eiere som sikkerhet i enkelte av de mottatte BM-engasjementene. Finanstilsynet mener at realkausjoner gitt til nevnte foretak er å anse som forbrukerkausjoner, og følgelig at disse kausjonene er omfattet av finansavtaleloven.

3.5.5 Bankens bruk av lånevilkår (covenants)

Ifølge bankens rutine for covenants BM kan banken benytte covenants (vilkår/forutsetninger) for å kunne styre utviklingen/reducere risikoen i et engasjement. Dette benyttes i saker av spesiell karakter, for eksempel der det kun stilles sikkerhet i flytende verdier og/eller i engasjement med stor åpen risiko. Rutinen skal sørge for en systematisk registrering og oppfølging av covenants i forhold til om kundene leverer rettidig og ligger innenfor avtalte vilkår. Det er nevnt mer spesifikke krav under enkelte bransjer. I forbindelse med ny lånesak på eksisterende kunde, skal status på løpende vilkår (covenants) gjøres rede for.

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer indikerer at banken gjennomgående benytter lånevilkår, i første rekke finansielle tilleggsvilkår. Finanstilsynet registrerer at banken i flere gjennomganger og fornyelser av engasjementer i begrenset grad har analysert og dokumentert sine vurderinger av overholdelse eller brudd på lånevilkårene. Videre framgår status for lånevilkår i varierende grad av den enkelte kredittsak. Finanstilsynet har observert slike mangler i gjennomgang av enkeltengasjementer, eksempelvis [REDAKERT]

3.5.6 Bankens vurdering av bærekraftsrisiko

Det framkommer av kredittstandarden på BM at klimarisiko skal belyses i risikovurderingen i kredittsakene. For større engasjementer er det et krav om bruk av bankens ESG-modell. Finansiering av engasjement som scorer rødt i ESG-modellen skal refereres til kredittsjef. Som en del av vurderingen av kundens betjeningsevne skal banken ta stilling til om nåværende eller framtidige miljøkrav vil kunne svekke kundens evne til å betjene sine forpliktelser. Videre skal det i vurderingen av sikkerheter vurderes om det oppstår krav om undersøkelser og/eller opprydding av forurensninger. Finanstilsynet har ved gjennomgang av enkelte engasjement sett at bærekraftsrisiko er vurdert i forbindelse med betjeningsevne. Det er mindre spor av vurdering av klima- og miljørelatert risiko ved fastsettelse av sikkerhetsverdier.

3.5.7 Finanstilsynets vurdering av bankens innvilgelsespraksis på BM

I enkeltsakene Finanstilsynet har gjennomgått er det flere avvik fra bankens kredittretningslinjer. Utvalget er gjort risikobasert, og det er ikke stort nok til å vurdere det samlede omfanget av bankens manglende etterlevelse av interne retningslinjer på kredittområdet. Observasjonene kan likevel tyde på at bankens praksis ved innvilgelse og oppfølging av lån bør forbedres.

Finanstilsynet mener kundens betjeningsevne bør være førende ved innvilgelse av kreditt, og at lav belåningsgrad ikke kan veie opp for svak betjeningsevne. Observasjoner fra kredittsakene tilsier at banken bør gjøre grundigere analyser for å vurdere kundens risiko og risikoutvikling i engasjementet. Finanstilsynet mener banken må forbedre kredittsakene med grundigere vurderinger av kundens regnskap og framtidige kontantstrømmer, med tilhørende sensitivitetsanalyser og at vurderinger knyttet til ulike risikoelementer som renteøkninger og avdragsfrihet må styrkes. Flere saker har mangelfull vurdering av kundens egenkapital, det samme gjelder analyser av forutsetninger for verdivurdering av sikkerheter.

Finanstilsynet ber styret påse at bankens reduksjonsfaktorer for ulike objekter ikke blir for lave. For lave reduksjonsfaktorer kan medføre for lav beregnet LGD og dermed for lave beregnede tapsavsetninger. Videre ber Finanstilsynet styret påse at banken vurderer faktorer knyttet til klima og miljø ved fastsettelse av sikkerhetsverdier.

Finanstilsynet forventer at foretaket gjennomfører en helhetlig kredittvurdering av kausjonisten ved bruk av forbrukerkausjon i næringsfinansiering, jf. finansavtaleloven § 6-1 (2) og finansavtaleloven kap. 6. Finanstilsynet mener også at mangelfull dokumentasjon og oppfølging av lånevilkår (covenants) vil kunne medføre at banken står i en svakere posisjon om kunden får betalingsproblemer. Finanstilsynet anbefaler at lånesakene i større og komplekse engasjementer inkluderer en skjematisk oversikt over konsernstrukturen(e) med en helhetlig framstilling av eierskap mellom gruppens selskaper, slik at risikoer knyttet til selskapsstrukturen og lånestrukturen framgår.

Flere av bankens eiendomsfinansieringer er konstruert slik at låntaker og inntektsgenererende selskap ikke er samme juridiske enhet. Dette kompliserer vurderingen av gjeldsbetjeningsevnen. Beste praksis er at det selskapet hvor kontantstrømmen for betjeningen av lånet genereres, er låntakeren. Finanstilsynet understreker viktigheten av at banken forstår selskaps- og lånestrukturen, samt kjenner reglene knyttet til aksjeloven § 8-10. Hvis målselskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering, forutsettes det en bestemt saksbehandling. Banken må påse at dette følges.

På bakgrunn av gjennomgåtte saker, og andelen avvik fra bankens interne retningslinjer, anbefaler Finanstilsynet styret å innta tydeligere kriterier knyttet til blant annet krav til egenkapital og innvilgelse av avdragsfrihet, samt oppfølging av avvik. For øvrig stiller bankens ambisjoner om økt lønnsomhet og vekst høye krav til grundige kredittvurderinger og streng inntakspolitikk for nye engasjementer, tett engasjementsoppfølging og risikostyring.

Finanstilsynet merker seg at styret tar Finanstilsynets merknader knyttet til bankens innvilgelse av lån til etterretning og vil iverksette tiltak. Finanstilsynet legger til grunn at styret sikrer en praksis for innvilgelse av lån mv. til bedriftskunder som er i tråd med Finanstilsynets forventninger.

3.6 Overvåking, oppfølging og rapportering av kredittrisiko

3.6.1 Engasjementsoppfølging

I bankens rutine "Årlig engasjementsfornyelse", framgår terskelverdier for risikokategori og beløp som avgjør hvilke engasjementer som skal ha årlig gjennomgang. I den årlige engasjementsfornyelsen skal saksbehandler vurdere om det har vært endringer i risikofaktorer og inntjening knyttet til bærekraftsrisiko for kunden og/eller bransjen. For eiendom stilt som sikkerhet skal eventuell endring i energimerking omtales i den årlige gjennomgangen.

Omfang og innhold avhenger av kundens risikokategori samt utvikling siste år og er strengest for kunder i risikokategori høy/svært høy. Gjennomgangen skal ende opp i en innstilling om fornyelse eller oppsigelse av engasjementet, eventuelle covenants og justering av pris. Depot og sikkerhetsverdier skal oppdateres.

Krav om rapportering til styret framgår ikke av rutinen for årlig engasjementsfornyelse. Styrenotat datert 25. september 2024 har en oversikt som viser kundenavn og -ansvarlig, eksponering, risikoklasse, og en kort oppsummering for [REDACTED] engasjementer. Noen av engasjementene har en oversikt som viser gruppen/konsernet engasjementene tilhører, med sum engasjement og risikoklasse for hvert selskap i gruppen/konsernet. Bransje, samt endring i forhold til tidligere periodes engasjement og risikoklassifisering, framkommer ikke. I tillegg mottar styret rapporten "Tiltak og handlingsplaner for mislighold BM > 90 dager" hvert kvartal.

3.6.2 Oppdatering av sikkerhetsverdier på eiendom

Verdien av eiendommer stilt som sikkerhet, skal overvåkes minimum [REDACTED]¹⁶ og regelverket stiller krav til uavhengighet i verdivurderingene, blant annet at verdsetter ikke er involvert i kredittprosessen¹⁷. Ved bruk av avkastningskrav for verdsettelse av eiendom bør banken ha en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen.

Banken har rutiner og kontrollpunkter for å sikre at sikkerhetsverdiene er oppdaterte. Rutinen "Årlig engasjementsfornyelse" nevner at kundeansvarlig må vurdere ny omsetningsverdi. Ifølge "Rutine for kredittstyring og misligholdsoppfølging BM" skal sikkerhetsverdiene oppdateres for eksponeringer inkludert i kvartalsgjennomgangen av utsatte engasjementer. Finanstilsynet registrerer av gjennomgangen av enkeltengasjementer at verdivurderingen i noen tilfeller er basert på gammel informasjon, eksempelvis [REDACTED]. Dokumentet "Objekter og verdigrunnlag" beskriver rutiner for ulike objekter som banken etablerer pant i. [REDACTED]

[REDACTED] Verdigrunnlaget er nåverdi av forventede netto kontantstrømmer med bruk av yield som avkastningskrav. Yieldmatrisen er sendt oss i etterkant av tilsynet og er et standardoppsett som benyttes av flere Sparebank 1-banker.

3.6.3 Praksis for merking av kunder med forbearance og UTP

Tett oppfølging av engasjementer, som blant annet omfatter korrekt merking og behandling av forbearance og UTP, er viktig for å avdekke svekkelser i porteføljekvalitet og bidra til korrekt tapsavsetningsnivå.

I "Rutine forbearance og manuell misligholdsmerking (UTP) BM" beskriver banken i hvilke tilfeller kunder med betalingslettelser skal vurderes for forbearance-merking og i hvilke tilfeller kunden også skal vurderes for UTP-merking.

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltsaker tyder på enkelte avvik fra bankens rutine for merking av kunder for forbearance og UTP, eksempelvis [REDACTED]

3.6.4 Finanstilsynets vurdering av bankens overvåking, oppfølging og rapportering

Finanstilsynet registrerer at banken har rutiner for gjennomgang og oppfølging av store engasjementer, men mener banken i større grad også må legge en konsernvurdering til grunn i engasjementsoppfølgingen. Finanstilsynet mener det bør stilles strengere krav til konsern- og betjeningsevnevurderinger, oppfølging av lånevilkår, vurdering av de vesentligste risikoer, redegjørelse knyttet til oppdaterte sikkerhetsverdier og med særlig begrunnelse ved lave verdiavkortninger. Finanstilsynet mener videre at styret bør innføre strengere krav til

¹⁶ Jf. CRR artikkel 208.

¹⁷ Jf. EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 punkt 4.

engasjementsrapporteringen og at bransje og endring i engasjement og risikoklassifisering i forhold til tidligere periode bør framkomme.

Finanstilsynet ber banken systematisere retningslinjene for sektoren næringseiendom. Nå foreligger bankens rutiner i ulike dokumenter og det er vanskelig å få en fullstendig oversikt over retningslinjene som gjelder. Bankens interne retningslinjer om oppdatering av sikkerhetsverdier på eiendom, bør klargjøres, særlig når det gjelder etterlevelse av uavhengighetskravet¹⁸. Finanstilsynet anbefaler at banken inkluderer vurdering av bærekraftsrisiko i retningslinjer for næringseiendom.

Under tilsynet ble det avdekket svakheter knyttet til vurdering av sikkerheter både ved innvilgelse og oppdatering av sikkerheter i depot, jf. også punktet om internkontrollsystemet i internrevisjonens årsrapport. Finanstilsynet ber styret iverksette tiltak og påse at banken etablerer konkrete rutiner for stikkprøvekontroller i første- og andrelinjen knyttet til sikkerheter og at resultatet av kontrollene bør rapporteres til styret, eksempelvis i kvartalsvise compliance-rapporter.

I sitt svarbrev presiserer styret at banken gjør løpende og kvartalsvise vurderinger om engasjementer skal forbearance-/UTP-merkes, og mener at det er også gjort av enkeltsakene. Finanstilsynet har pekt på i den sammenheng. Finanstilsynet ber banken påse en grundig vurdering og rettidig merking av engasjementer knyttet til forbearance og UTP. Finanstilsynet noterer ellers av svarbrevet at styret tar Finanstilsynets merknader knyttet til overvåking og oppfølging av kredittrisiko til etterretning og vil følge opp med nødvendige tiltak.

3.7 Tapsavsetningspraksis

Bankens tapsavsetninger skal være forsvarlige, både på kort og lang sikt, ut fra den samlede risikoen for tap som må antas å knytte seg til bankens engasjementer.¹⁹ Banken skal ha retningslinjer for vurdering og beregning av forventede kredittap, og metodikk og prosedyrer bør dokumenteres og revurderes jevnlig. Når banken bruker eksternt utviklede modeller, må styret og administrasjonen forstå modellenes egenskaper og påse at modellen er tilstrekkelig representativ for bankens eksponeringer, og gjøre nødvendige tilpasninger. Modellene skal hensynta framoverskuende informasjon.

3.7.1 Nivået på tapsavsetninger i trinn 2 og 3

Banken har en relativt høy andel av sine BM-lån i trinn 2 eller 3. Tapsavsetningsgraden i trinn 2 og 3 var på henholdsvis 4,4 og 33,1 prosent ved utgangen av 2024, som er høyere enn i sammenlignbare banker.

3.7.2 Kriterier for å identifisere engasjementer som skal i trinn 2 og trinn 3

Et engasjement skal overføres fra trinn 1 til trinn 2 ved "vesentlig økning i kredittrisiko". Bankens kriterier for å plassere et engasjement i trinn 1 eller i trinn 2 og hvordan banken definerer "vesentlig økning i kredittrisiko" er beskrevet i rutine for IFRS 9 modellberegnete tapsavsetninger og er basert på utviklingen i PD. Banken har i tillegg noen absolutte kriterier for overføring av lån fra trinn 1 til trinn 2.

I samme rutine er beskrivelsen for flytting av lån til trinn 3 relativt generell og henviser videre til SB1-Alliansens misligholdsdefinisjon og rutiner for forbearance og manuell misligholdsmerking. I definisjonen av lån i trinn 3 i årsregnskapet for 2024 synes det ikke å være et tydelig skille mellom betalingsmislighold og UTP.

¹⁸ Se i EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 punkt 4.

¹⁹ Se finansforetaksloven § 13-14 annet ledd

Banken har ikke etablert triggere for misligholdsvurdering basert på hendelser spesifikke for eiendomssektoren.

3.7.3 Praksis for beregning av tapsavsetninger i trinn 3

I trinn 3 beregner banken forventet tap over engasjementets restløpetid. Banken benytter både individuelle tapsavsetninger og modellberegninger. For bedriftsengasjementer [REDACTED]

[REDACTED] bruker banken kun modellberegnete tapsavsetninger. For engasjementer [REDACTED] er bankens rutinebeskrivelser uklare på når individuelle tapsavsetninger skal benyttes.

Rutinebeskrivelsene synes bare å dekke enkelte hovedprinsipper for kunder manuelt merket med UTP under forskjellige forutsetninger. Finanstilsynet kan ikke se at det foreligger rutiner for hvilken tapsberegning som benyttes for betalingsmislighold. Rutinen framstår dessuten noe komplisert i tilfeller hvor individuelle tapsvurderinger gir null i tapsavsetninger.

For engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger, bruker banken kontantstrømmetode. Det skal gjøres en scenarioberegning med minst to scenarioer og vekting av scenarioene skal begrunnes. Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer i trinn 3 viste at banken i flere saker har oppgitt kun verdien av sikkerhetene, uten neddiskontering og inndrivelseskostnader. Det mangler også oppdatert dokumentasjon på vurdering av sikkerhetsverdiene og god redegjørelse for valg av scenarioer og scenariovekting. Eksempler på enkeltengasjementer med slike mangler er [REDACTED]

3.7.4 Bruk av overstyringer og makrojusteringer

Finanstilsynet kan ikke se at det foreligger retningslinjer for hvilke overstyringer som kan gjøres i tapsmodellen, for eksempel når det gjelder overstyring for grupper av lån til trinn 2.

Når det gjelder makrojusteringer, tar banken utgangspunkt i makroscenarier og vekting i trinn 1 og 2 fra SB1-alliansen, hvor anvendte variabler er arbeidsledighet og rente. I sin validering av IFRS 9 for 2024 skriver banken at arbeidsledighetsnivået i Helgelandsregionen er annerledes enn landet ellers, og har valgt å ta hensyn til dette i framskrivingen av forventet arbeidsledighet. Banken skriver at dette slår positivt ut for base-scenario og optimistisk scenario, men negativt for pessimistisk scenario – for å ta hensyn til at banken opererer i en mindre landsdel som kan være utsatt i nedgangstider. Banken viser ikke til videre dokumentasjon, for eksempel historisk statistikk, som støtter opp om begrunnelsen for overstyringen.

3.7.5 Finanstilsynets vurderinger av bankens tapsavsetningspraksis

Finanstilsynet mener at bankens kriterier for når lån er kredittforringet og skal flyttes til trinn 3 framstår som uklare og fragmenterte. Banken bør tydeliggjøre skillet mellom betalingsmislighold og UTP og påse at beskrivelsen av kriteriene for kredittforringede utlån er konsistent på tvers av dokumenter.

Finanstilsynet anbefaler at banken bør etablere triggere for når misligholdsvurdering skal foretas basert på hendelser som er spesifikke for eiendomssektoren (for eksempel tap av største leietaker, manglende refinanseringsalternativ, gjentatte restruktureringer e.l.).²⁰

Finanstilsynet ber banken tydeliggjøre sine retningslinjer for når banken foretar individuelle nedskrivninger, og når den bruker modellbaserte tapsavsetninger. Retningslinjene bør være dekkende for alle typer av misligholdte lån, det vil si både betalingsmislighold og UTP. For individuelle nedskrivninger hvor det er beregnet null i tapsavsetning, ber Finanstilsynet styret

²⁰ Se [Finanstilsynets rapport etter tematisyn om bankenes finansiering av kontoreiendom](#) og [ECB Commercial real estate: connecting the dots](#)

klargjøre og forenkle retningslinjene. Det er viktig at banken i slike tilfeller vurderer rimeligheten av beregningene og at forventet kredittap framstår forventningsrett.

Ved individuelle tapsavsetninger i trinn 3 er tapsberegningene mangelfullt dokumentert. Banken må ta høyde for at det kan gå lang tid før banken mottar oppgjør og Finanstilsynet mener at løsnings tiden og kostnader ved realisasjon synes undervurdert. Videre må sikkerhetsverdiene som tapsberegningene er basert på, være oppdaterte, og vurderingen må være dokumentert. Banken må påse at valg av scenarioer og scenariovekting er godt begrunnet.

Finanstilsynet mener banken bør innta klare retningslinjer for hvilke overstyringer som kan gjøres i tapsmodellen. Banken bør også dokumentere bedre begrunnelsen for overstyring av SB1-alliansens makrojustering i tapsmodellen. Videre legger IFRS 9 til grunn at vurdering av vesentlig økning i kredittrisiko bør gjøres for grupper av utlån dersom enkelte faktorer ikke kan identifiseres på enkeltlån. Finanstilsynet anbefaler dessuten at banken i sine retningslinjer for IFRS 9 inkluderer omtale av bærekraftsrisiko ved vurdering av tapsavsetninger.²¹

Den iboende risikoen i BM-porteføljen er fortsatt høy. Finanstilsynet legger til grunn at styret fortsatt følger opp utsatte engasjementer og tilhørende handlingsplaner, og at styret påser at tapsavsetningene er forventningsrette.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at styret tar Finanstilsynets merknader knyttet til bankens tapsavsetningspraksis til etterretning og vil følge opp med nødvendige tiltak.

4 Videre oppfølging

Finanstilsynet ber om å motta kopi av protokollen fra styremøtet hvor Finanstilsynets tilsynsrapport blir behandlet.

Vi ber foretaket sender kopi av foreløpig tilsynsrapport til revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonsleder

Anne Marie Romsaas
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

²¹ Se blant annet ECBs dokument fra juli 2024 [IFRS 9 overlays and model improvements for novel risks](#)

