



BOLIGBANKEN ASA
Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

VÅR REFERANSE
23/16676

DERES REFERANSE

DATO
26.08.2024

Tilsynsrapport

Rapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Boligbanken ASA (heretter omtalt "banken") 14. februar 2024. Formålet med tilsynet var å belyse og vurdere utvalgte deler av bankens økonomiske stilling, intern virksomhetsstyring, risikosituasjonen og interne styrings- og kontrollsystemer på kreditt-, likviditets- og markedsrisikoområdet.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 30. april 2024 og styrets svarbrev datert 29. mai 2024.

Finanstilsynet vurderer at bankens forretningsmodell er sårbar gitt bankens finansieringsstrategi, og understreker styrets ansvar for å sikre banken tilstrekkelig kapital og finansiering for å opprettholde bankens levedyktighet. Finanstilsynet har avdekket enkelte mangler i bankens risikostyring og internkontroll, samt vesentlige svakheter i bankens retningslinjer og rutiner. Dette i kombinasjon med at banken har få ansatte, gjør den utsatt for tap og regelverksbrudd.

1. Bankens virksomhet og finansielle stilling

1.1 Forretningsmodell og finansiell stilling

Boligbanken startet sin virksomhet i august 2021. Bankens største eiere er boligbyggelag (BORI BBL, Nedre Buskerud Boligbyggelag og Asker og Bærum Boligbyggelag BA), eiendomsforvaltere (Enquist Boligforvaltning AS) og Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig (JBF).

Konsesjonsvilkårene begrenser bankens virksomhet til å yte kreditt eller stille garanti til boligselskaper. Med «boligselskaper» menes borettslag, boligbyggelag og boligsameier, samt andre juridiske innretninger med tilsvarende formål.

Utlånene finansieres i dag utelukkende med innskudd fra boligselskaper koblet til bankens eiere.

Banken hadde en kraftig utlånsvekst fra oppstartsåret 2021 og ut 2022. Ved utgangen av første fulle driftsår 2022 var sum utlån om lag 1,6 mrd. kroner

[REDACTED]

Bankens framskriving av finansiell utvikling har ikke tatt høyde for økte driftskostnader utover en viss inflasjon. Finanstilsynet stiller spørsmål til denne vurderingen, siden høy utlånsvekst normalt også medfører behov for økt bemanning.

Banken har siden etableringen hatt fordel av stigende utlånsrente [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet mener banken også må planlegge for at rentenivået gradvis kan reduseres. Et lavere rentenivå vil gi banken en redusert rentemargin og legge press på bankens lønnsomhet. Spesielt er banken sårbar for et scenario med redusert utlånsvekst i kombinasjon med lavere rentemargin [REDACTED]

[REDACTED] Etter Finanstilsynets vurdering viser dette hvor utsatt forretningsmodellen er for redusert utlånsvekst i kombinasjon med et lavere rentenivå.

Finansforetak skal vurdere kapitalbehovet på kort og lengre sikt og hvordan dette kapitalbehovet kan tilfredsstilles, jf. finansforetaksloven § 13-6 tredje ledd. Det er Finanstilsynets vurdering at banken skulle ha vurdert kapitalplanen i lys av endrede utsikter [REDACTED]

[REDACTED] Banken må vurdere forhold i kapitalplanen som er relevante for bankens strategi, herunder utlånsvekst, tilgang på egenkapital, rentemargin ved fallende rentenivå og økte driftskostnader. Videre mener Finanstilsynet at bankens stresstest av kapitalbehov bør forbedres.

Den ensidige finansieringen av banken innebærer etter Finanstilsynets vurdering, en forretningsrisiko for banken. Finanstilsynet vurderer at bankens forretningsmodell er sårbar gitt dagens forretnings- og finansieringsstrategi. Banken har en lav diversifisering av inntjeningen, vekstmulighetene på egen balanse er betinget [REDACTED] og rentemarginen vil reduseres ved fallende rentenivå.

[REDACTED]

1.2 Utbytte

Tilgang på ny egenkapital og innskudd er en viktig forutsetning for bankens videre økonomiske utvikling og drift. På tross av manglende utlånskapasitet og usikkerhet knyttet til fremtidig eierskap fremmet styret¹ et forslag til generalforsamlingen om utbytte på inntil 50 prosent av resultatet for 2022. Finanstilsynet mottok 26. mars 2024 melding om utbytte hvor det fremgår at banken planlegger å utbetale utbytte på om lag 46 millioner kroner, tilsvarende 80 prosent av bankens årsoverskudd for 2023. Hensyntatt utbytte hadde banken en kapitaldekning på 31,3 prosent ved årsskiftet som tilsvarer en margin på 8,3 prosent over bankens interne kapitalmål på 23,0 prosent. Dette tilsvarer en overdekning ift. bankens startkapitalkrav på om lag 15,8 millioner kroner. Det opplyses i utbyttemeldingen at styret vurderer utbyttet som forsvarlig i lys av bankens soliditet.

[redacted] fremstår utbyttebeslutningen etter Finanstilsynets vurdering lite fremoverskuende. Det er Finanstilsynets vurdering at styret ikke i tilstrekkelig grad hensyntar risiko- og lønnsomhetsvurderinger i et fremoverskuende perspektiv i bankens kapitalstyring, jf. finansforetaksloven § 13-6 tredje og fjerde ledd. Finanstilsynet vurderer at styret ved utbyttebeslutninger i større grad må vurdere usikkerheten som ligger i bankens forretningsmodell vedr. utlånskapasitet og fremtidig lønnsomhet, spesielt med tanke på at banken er nyoppstartet.

1.3 Gjenopprettingsplan

Det fremgår av gjenopprettingsplanen at banken vurderer ulike tiltak som aktuelle i en krisesituasjon [redacted]

[redacted] Finanstilsynet reiste i foreløpig tilsynsrapport spørsmål om bankens vurdering av tidsrammen for gjennomføring av gjenopprettningstiltak er realistisk og om banken i tilstrekkelig grad har vurdert handlingsrommet [redacted] Finanstilsynet tar til etterretning at styret har revurdert tidsrammen for gjennomføring av gjenopprettningstiltak [redacted] Videre noterer Finanstilsynet at styret har foretatt en helhetlig vurdering av hvilke tiltak som banken selv har kapasitet til å gjennomføre i en stresset situasjon og hvilke tiltak som vil kreve ekstern bistand.

2. Intern virksomhetsstyring og operasjonell risiko

2.1 Organisering og nøkkelpersonrisiko

Banken hadde på tilsynstidspunktet 9 ansatte, og oppga under tilsynet at den har planlagt å øke bemanningen [redacted] løpet av 2024. Banken har store deler av 2023 hatt konstituert CEO. Bankens COO hadde på inspeksjonstidspunktet et stort kontrollspenn som inkluderer ansvar for kreditt og utlån, IT og anti-hvitvasking. COO gjør også kredittsaksbehandling av nye utlån når det er behov ifm. fravær av bankens utlånsmedarbeider.

Bankens kontrollfunksjon for risikostyring og etterlevelse (CR&CO) er, i tillegg til oppgaver som vanligvis ligger til kontrollfunksjonene, ansvarlig for å gjennomføre compliancevurderinger av lån i tilfeller der bankens største eiere har knytning til låntaker i tråd med bankens konsesjonskrav. Antallet compliancevurderinger i lånesaker knyttet til kvalifiserte eiere er høyt. [redacted]

¹ Ref. styresak 2023 1-2

[REDAKERT] Bankens andrelinjefunksjon har dermed i dag begrenset kapasitet til å gjennomføre andre kontrollaktiviteter.

Finanstilsynet vurderer at banken på inspeksjonstidspunktet hadde et for lavt antall ansatte i forhold til den virksomheten den utøver, og har vesentlig nøkkelpersonrisiko som en konsekvens av at organisasjonen har få medarbeidere. Finanstilsynet merker seg at banken har gjennomført omorganisering og tilført flere ressurser for å adressere dette. Finanstilsynet noterer seg at styret sier at nøkkelpersonrisiko står høyt på styrets agenda, og at styret på nåværende tidspunkt anser bemanningen tilfredsstillende når alle planlagte ansettelser for 2024 er gjennomført.

2.2 Styringsdokumentasjon

Et finansforetak skal ha hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for å identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko foretaket er, eller kan bli, eksponert for, jf. finansforetaksloven § 13-5. Retningslinjer og rutiner skal være tilpasset risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket. Finanstilsynet vurderer at bankens styringsdokumenter² har unødvendig mange dokumentnivåer sett opp mot bankens størrelse og virksomhet. Videre har styringsdokumentene svakheter ved at de har få konkrete rammer for å operasjonalisere risikoappetitten, er omfangsrike, men gir samtidig få konkrete føringer til hvordan risikostyring og internkontroll skal gjennomføres i praksis, samt at det mangler sentrale føringer som f.eks. regler for hvordan banken skal vurdere betalingsmislighold og gjennomføre tapsvurderinger. Omfangsrike og unødige komplekse styringsdokumenter kan føre til uklarhet i hvilke interne krav som gjelder, og medfører at ajourhold er krevende i lys av bankens ressurssituasjon. Eksempelvis observerte Finanstilsynet inkonsistens i bevilgningsmatrisen mellom ulike dokumenter. Finanstilsynet merker seg at styret vil påse at styringsdokumentene gjennomgås, i tråd med styrets årsplan.

2.3 Risikorapportering

Bankens kontrollfunksjon for risikostyring og etterlevelse utarbeider kvartalsvis risikorapport til styret. I tillegg utarbeides en kvartalsvis compliancerapport. Risikorapporten inneholder ikke rapportering på samtlige styrefastsatte rammer. Rapporten inneholder også i begrenset grad vurderinger av risikonivå og eventuelle behov for tiltak. Etter Finanstilsynets vurdering gir rapporten styret et begrenset grunnlag for å vurdere den samlede risikoen i banken. Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at fremstillingen av sentrale risikoforhold i risikorapporten forbedres i tråd med styrets svarbrev.

2.4 Internkontroll

Daglig leder skal årlig oppsummere og dokumentere vurderingene av om implementert internkontroll fungerer tilfredsstillende, jf. CRR/CRD-forskriften § 37. Oppsummeringen skal forelegges styret for behandling. Finanstilsynet har vurdert administrerende banksjefs årlige rapportering for 2022, samt lederbekreftelsene som er en del av grunnlaget for den samlede vurderingen. Etter Finanstilsynets vurdering er lederbekreftelsene mangelfulle, det synes ikke å være etablert en felles metodikk for rapportering på tvers av virksomhetsområdene, og lederbekreftelsene har karakter av å bekrefte at aktiviteter er gjennomført, fremfor å være en kvalitativ vurdering av underliggende risiko, gjennomført internkontroll og planlagte forbedringer i

² Styringsdokumenter omfatter strategier, planer, policyer, retningslinjer, rutiner, fullmakter og stillingsinstrukser.

de enkelte områdene. Finanstilsynet merker seg at banken har iverksatt tiltak for rapporteringen for 2024.

I foretak som ikke har internrevisjon, skal valgt revisor årlig gi styret en bekreftelse om risikostyringen og internkontrollen i foretaket. Finanstilsynet observerer at bankens revisor ikke hadde avgitt den årlige bekreftelsen av foretakets risikostyring og internkontrollgjennomgang for 2022 på tilsynstidspunktet. Bekreftelsen er ettersendt, datert 15. februar 2024.

2.5 Styrets saksbehandling på e-post

Det fremgår av bankens fullmaktsmatrise i kreditthåndboken at styret skal beslutte alle lån til borettslag tilknyttet kvalifiserte eiere i tråd med bankens konsesjonskrav. Dette gir styret et stort saksomfang, og oversendte lånesaker viser at behandlingen gjennomføres på e-post. Gjengivelsen i styreprotokollene av saksgangen gir begrenset informasjon, både om sakene og om styrets behandling. Det fremgår av allmennaksjeloven § 6-19 om styrets saksbehandling at styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen måte, forutsatt at behandlingsmåten er betryggende. Videre følger det av annet ledd at ethvert styremedlem og daglig leder skal kunne kreve at saken blir behandlet i et møte. Finanstilsynet bemerker at bakgrunnen for allmennaksjelovens hovedregel om at saker skal behandles i et møte, er at styret skal kunne ha et best mulig beslutningsgrunnlag og fritt kunne diskutere problemstillinger og gi innspill i de aktuelle sakene. Etter Finanstilsynets vurdering innbyr ikke e-post til plenumsdiskusjoner i samme grad som et elektronisk eller fysisk møte. Finanstilsynet merker seg at disse sakene er gjenstand for compliancekontroll (andrelinje) som del av saksforberedelsen før saksunderlaget sendes til behandling i styret. Finanstilsynet noterer seg styrets konkrete vurderinger knyttet til behandling av utvalgte lånesaker på e-post. Videre merker Finanstilsynet seg at styret fremover vil behandle lånesakene i ordinære eller ekstraordinære styremøter, og at styrets behandling i tilstrekkelig grad vil bli dokumentert i styreprotokoller.

3 Kredittrisiko

3.1 Styring og kontroll av kredittrisiko

3.1.1 Kredittpolicy samt rammer for porteføljesammensetning og porteføljekvalitet

Med bakgrunn i at styret har vedtatt at banken skal ha en lav risiko i utlånsporteføljen stilte Finanstilsynet spørsmål om styret har fastsatt tilstrekkelige og kontrollerbare rammer som begrenser bankens risikotaking på kredittområdet. Finanstilsynet noterer at styret, til tross for at det oppfatter at den underliggende kredittrisikoen i boligselskapssegmentet fortsatt er lav og at utlånspolicyen er konservativ, vil påse at styrefastsatte rammer er tilstrekkelige og kontrollerbare, slik at de synliggjør bankens risikotaking på kredittområdet på en betryggende måte.

3.1.2 Bevilgningskriterier og -fullmakter

Finanstilsynet merker seg at det i kreditthåndboken er stilt en del krav til kredittvurderingene, bl.a. knyttet til panteobjekter og betjeningsevne, [REDACTED] Finanstilsynet viser til EBA GL 2020/06 art. 143 om at låntakers betjeningsevne og økonomi skal vektlegges fremfor sikkerheter.

Finanstilsynet mener at banken i større grad bør vektlegge låntakers betjeningsevne og bl.a. utarbeide stresstester av fellesgjeldens påvirkning på betjeningsevne etter låneopptak. Finanstilsynet

noterer av svarbrevet at sameier og borettslag historisk har vist seg å ha god betjeningsevne og at PD på begge kundegruppene er beregnet til å være lave, noe som gjenspeiles i bankens misligholdsandel og tap på utlån [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet noterer at styret vil påse at låntakers betjeningsevne og økonomi, i tillegg til sikkerhet og stresstesting av fellesgjeldens påvirkning på betjeningsevne etter låneopptak, inkluderes i kredittbevilgningsprosessen.

3.1.3 Beslutningsgrunnlag ved behandling av/enkeltengasjementer

Banken skal organisere behandlingen av kredittengasjementer slik at den som treffer avgjørelsen har tilstrekkelig grunnlag for å bedømme kredittrisikoen, og slik at saksgangen og grunnlaget for avgjørelsen kan dokumenteres, jf. finansforetaksloven § 13-13 annet ledd. I forbindelse med gjennomgang av enkeltengasjementer har Finanstilsynet merket seg at flere av de oversendte sakene er omfattende og vanskelige å få oversikt over. Det fremkom under tilsynet at saksnotatene i det siste har blitt forbedret og fremstår mer helhetlige, noe ettersendte engasjementer synes å bekrefte. Finanstilsynet understreker viktigheten av at kredittnotatene utgjør selvstendige vurderingsgrunnlag med helhetlig fremstilling av risikomomentene i den enkelte sak basert på relevante vurderinger av bl.a. forretningsmodell, markedsforhold, kundens økonomiske situasjon og fremtidsutsikter, sikkerheter og foretakets ledelse. Gode kredittnotater er viktig også for å unngå at banken gjør seg unødig sårbar hvis ansatte slutter i banken (nøkkelpersonrisiko).

Finanstilsynet bemerket i foreløpig tilsynsrapport at banken innvilger løpetid som langt overgår forventet levetid for investeringene, og viste til et konkret eksempel. Finanstilsynet noterer av styrets svarbrev at løpetid på lån [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet noterer at styret vil sørge for at bankens syn og vurdering av løpetid og investeringens levetid konkretiseres i de styrende dokumentene på kredittområdet, samt inkluderes som en fast del i saksnotatet.

3.1.4 Risikoklassifisering og engasjementsoppfølging

Banken skal iht. finansforetaksloven § 13-13 første ledd, minst en gang i året risikoklassifisere kredittengasjementer og andre engasjementer etter retningslinjer fastsatt av styret. EBA GL 2020/06 nr. 257 stiller krav om at bankene skal ha retningslinjer som sikrer at mellomstore og store kunder blir gjennomgått periodisk for å identifisere eventuelle endringer i risikoprofil og scoring mv. etter innvilgelse.

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken iht. interne retningslinjer skal foreta jevnlig overvåking av kredittengasjementer og at markedsverdien av sikkerhetene skal oppdateres minimum årlig, men at årlig risikoklassifisering ikke har blitt gjennomført og at oppdatering av risikoklassifisering kun har skjedd i tilknytning til enkeltkunder hvor det er innvilget låneendringer etter opprinnelig innvilgelse. Finanstilsynet bemerket at det bør stilles krav om full engasjementsgjennomgang for alle engasjement over et visst beløp, bl.a. med oppdatering av PD og sikkerhetsverdier, også ved lave risikoklasser (lav PD), og ba styret påse at retningslinjene klargjøres. Finanstilsynet merker seg at styret er enig i at det skal gjennomføres årlig

engasjementsgjennomgang for engasjementer iht. en risikobasert tilnærming slik at risikoklasser oppdateres jevnlig og at styret vil påse at retningslinjene/ kredittpolicy klargjøres.

Bankens risikoklassifisering av kunder viser at hovedvekten av kundene er i lavrisikoklassene A og B, med tilhørende lave PDer. Finanstilsynet stilte spørsmål om risikoklassifiseringssystemet i for liten grad differensierer bankens kunder. Finanstilsynet merker seg at styret anser dagens risikoklassifisering som tilstrekkelig, men at styret vil iverksette et arbeide for å vurdere om eksisterende modell bør ytterligere forbedres.

3.1.5 Retningslinjer og verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at bankens retningslinjer knyttet til IFRS 9 er mangelfulle og må utbedres. Finanstilsynet merker seg at styret tar Finanstilsynets kommentarer til etterretning og at dette vil hensyntas i pågående prosess for oppdatering av IFRS 9-retningslinjene.

IFRS trinn 2 – nærmere om vesentlig økning i kredittrisiko – betalingslettelser mv.

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken iht. Retningslinje IFRS 9 bruker antall dager i restanse som et hovedkriterium for tilordning til trinn 2 og at banken ikke vil benytte seg av kvantitative mål for økning i PD, idet datagrunnlaget ikke støtter dette. Finanstilsynet oppfattet at dette skyldes manglende adferdsscore/oppdatering av risikoklasser. Ved kun å bruke kriterier knyttet til dager etter forfall blir ikke fremadskuende informasjon hensyntatt ved vurdering av om det har skjedd en vesentlig økning i kredittrisiko, og at dette kan medføre for sen innregning av kredittap over hele lånets levetid. Finanstilsynet pekte på at banken må ha rutiner, systemer og prosesser som benytter all relevant informasjon for å sikre kvalitet i alle deler av bankens IFRS 9-system, og ba styret påse at banken endrer retningslinjen.

Finanstilsynet påpekte også at banken ikke har etablert retningslinjer for merking av betalingslettelser. Finanstilsynet viste til at korrekt merking og behandling av betalingslettelser er avgjørende for å avdekke svekkelser i porteføljekvalitet og bidra til korrekt tapsavsetningsnivå. Finanstilsynet understreket at klassifisering av lån med betalingslettelser som trinn 2 eller trinn 3 avhenger av den konkrete situasjonen, blant annet må det vurderes om tilleggskreditter er en indikasjon på betalingslettelser. Finanstilsynet legger til grunn at banken fastsetter dekkende retningslinjer for merking og rapportering av betalingslettelser.

Finanstilsynet merker seg bemerkningene vil bli hensyntatt i oppdaterte retningslinjer for IFRS 9.

IFRS-trinn 3

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at per 30. september 2023 var ingen engasjementer klassifisert som misligholdt/UTP. Det fremgår av bankens IFRS 9-retningslinjer at et lån anses som misligholdt dersom lånet er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet er vesentlig "eller det er sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine forpliktelser (UTP)". Det er ikke gitt utfyllende kommentarer eller kriterier for slik merking i retningslinjene. Finanstilsynet merker seg at styret skal påse at banken fastsetter mer utfyllende retningslinjer for å sikre rettidig merking av misligholdt/UTP og korrekt innrapportering av misligholdsvolum.

Finanstilsynet bemerket videre at bankens IFRS 9-retningslinjer ikke omhandler hvordan lån i trinn 3 skal behandles, ut over at IN-portalen skal benyttes. Finanstilsynet ba styret fastsette retningslinjer for beregning av forventet tap for lån i trinn 3. Finanstilsynet legger til grunn at bankens pågående prosess for oppdatering av retningslinjene for IFRS 9 trinn 3 tar hensyn til ovenstående punkter.

3.1.6 Verdsettelse

Det forventes at verdien av sikkerhet i fast eiendom skal overvåkes jevnlig og minst hvert tredje år for boligeiendom, jf. kapitalkravforordningens artikkel 208 og EBA/GL/2020/06. I henhold til bankens kredittpolicy om porteføljekvalitet skal Eiendomsverdi benyttes for estimering av markedsverdier, og disse skal oppdateres minimum årlig. Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til manglende gjennomføring av årlig risikoklassifisering og engasjementsgjennomgang, og at markedsverdier ikke har blitt gjenstand for årlig oppdatering. Det ble videre vist til at det ble opplyst under tilsynet at hele porteføljen skal oppdateres i 2024. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at styret vil revurdere tidsrammen for oppdatering av markedsverdi og at oppdatering er igangsatt for 2024.

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer avdekket et behov for at det stilles tydeligere krav til skriftlighet av vurderinger som gjøres i kredittvurderingsprosessen, bl.a. viser enkeltsakene at banken ikke foretar selvstendige vurderinger knyttet til grunnlaget for fastsettelse av markedsverdi på sikkerhetene innhentet fra Eiendomsverdi. Finanstilsynet noterer at styret vil legge opp til en grundigere selvstendig vurdering i kredittvurderingsprosessen for verdifastsettelsen og grunnlaget levert av Eiendomsverdi.

Finanstilsynet reiste også spørsmål ved om banken bør vurdere å innføre sjablongmessig reduserte sikkerhets- og realisasjonsverdier. Styret viser i svarbrevet til at Eiendomsverdi har en innebygd sjablongmessig reduksjon basert på deres områdescore [REDACTED]

[REDACTED] vurderer styret dagens oppsett som tilstrekkelig.

Finanstilsynet merker seg at styret i årsplan for risikostyringsfunksjonen har besluttet at det skal foretas revisjon av bankens kredittscoremodell og at styret vil sørge for at ytterligere sjablonmessig reduksjon av sikkerhetsverdi blir vurdert i denne sammenheng.

4. Likviditets- og markedsrisiko

4.1 Strategi og overordnede retningslinjer

Policydokument for markedsrisiko, med retningslinjer og rammer for markedsrisiko, ble sist revidert og vedtatt av styret 21. juni 2023. I avsnittet "investeringsstrategi", defineres bankens mål og rammer for investeringene. [REDACTED]

[REDACTED] Formålet med forvaltning av midler bør være mer konkret og bedre tilpasset en liten organisasjon med formål å yte lån til boligsektoren.

I avsnittet om investeringsstrategi fastsettes bankens investeringsrammer [REDACTED]

[REDACTED] For likviditetsrisiko fremgår av policy at rammene er basert på rating, durasjon og løpetid. Rammene for plassering av egenkapitalen i rentebærende verdipapirer er ikke videre definert [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet kan ikke se at rammene for likviditetsrisiko basert på rating, durasjon og løpetid er konkretisert i bankens styringsrammeverk. Det er Finanstilsynets vurdering at investeringsrammene for plassering av egenkapitalen og bankinnskudd er mangelfulle, og at investeringsrammene ikke er fastsatt slik at styrets risikoappetitt for lav markedsrisiko oppfylles. Finanstilsynet peker på at styret med utgangspunkt i vedtatt risikoappetitt skal fastsette rammer for ulike virksomhetsområder. Summen av fordelte risikorammer skal ikke overstige samlet risikoappetitt, jf. CRR/CRD-forskriften § 13.

Det anbefales at styret påser at det i risikorapporteringen inntas en oversikt over bankens plasseringer. Oversikten bør inneholde informasjon som type verdipapir, utsteder, løpetid, valuta, rating, investert beløp og verdiendring.

Finanstilsynet noterer av styrets tilsvarende svar at målet med forvaltningen av egenkapitalen og likviditetsporteføljen vil konkretiseres, og at styret vil gjennomgå rammene for bankens investeringer samt utvide risikorapporteringen med informasjon om investeringene.

4.2 Likviditetsbuffere og stabil finansiering

Det er viktig at banken har tilstrekkelige likviditetsbuffere for å tåle perioder med begrenset tilgang på ny finansiering. Minstekravet til LCR er 100 prosent, jf. CRR/CRD-forskriften § 11 og bankens strategi har som ramme å opprettholde en LCR på over [REDACTED] prosent. Bankens LCR totalt per årsslutt 2023 var på 267 prosent.

Bankens LCR har tidvis vist lave LCR-nivåer og banken rapporterte om brudd på LCR-kravet på 100 prosent 31. mars 2022 og 31. mai 2022 på hhv. 84,9 prosent og 93,4 prosent. Under tilsynet ble Finanstilsynet forklart at dette skyldes detaljer knyttet til bankens sikkerhetsstillelse. I lys av bankens volatile LCR og nominelt beskjedne beholdning av likvide eiendeler er det viktig at banken har gode rutiner for styring av likviditetsrisikoen.

4.3 ILAAP og beredskapsplaner

CRR/CRD-forskriften § 14 stiller krav om at banken skal ha en beredskapsplan med prosedyrer for å håndtere bortfall av likviditet for foretaket og likviditetssvikt i markedet. Banken har etablert en beredskapsplan som beskriver en rekke finansieringsmuligheter for foretaket. Planen inneholder en vurdering av tiden som medgår for å fremskaffe finansiering fra de forskjellige kildene. Videre er det etablert et sett av tidligvarslingsindikatorer for å identifisere økt risiko eller sårbarhet.

Banken bør i beredskapsplanen ta inn vurderinger av hvor mye finansiering foretaket kan frembringe gjennom de ulike beredskapstiltakene. Det bør være en klar fordeling av roller og ansvar for å håndtere beredskapssituasjoner. Banken har angitt hvem som har beslutningsmyndighet for de ulike tiltakene, men det bør også fastsettes hvem som har det løpende ansvaret for å følge opp gjenopprettingsindikatorene og hvem som beslutter å sette banken i ulike kriseberedskapsmodus.

Finanstilsynet tar til etterretning at styret vil utbedre beredskapsplanen ved neste revisjon av policy for likviditetsrisiko.

5. Renterisiko

Note 22 i årsrapporten 2022 viser balansen fordelt på renteendringstidspunkt. I noten er verdipapirporteføljen satt til å ha en rentebinding mellom null og en måned. Av investeringsmandatene for flere av de fondene banken har investert i, fremgår at rentebindingen kan være opp til 2 år [REDACTED]

[REDACTED] Banken har i 2023 foretatt tilpasninger i verdipapirporteføljen og er nå investert i to fond med rentebinding på inntil et år og inntil et halvt år. Finanstilsynet noterer at fondene i note 22 i årsrapporten for 2023 fortsatt viser en rentebinding mellom null og en måned.

Banken har i sine policyer mulighet for å gi fastrenteutlån, men dette er ikke gjort til nå. Innvilgelse av fastrenteutlån og tilhørende rentesikringsavtaler krever at organisasjonen har kompetanse, systemer og rammeverk for oppfølging av renterisiko. Etter Finanstilsynets vurdering er dette ennå ikke på plass. Finanstilsynet tar til etterretning at styret vil fjerne muligheten til å innvilge fastrenteutlån inntil systemer og rammeverk for oppfølging av renterisiko er på plass.

I lys av ovenstående vurderer Finanstilsynet at banken har mangler i oppfølging av renterisikoen og Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at banken har tilstrekkelig kompetanse på markedsrisikoområdet.

Kopi av tilsynsrapporten bes sendt til foretakets valgte revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Ove Holstangen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.