



Styret i Sparebank1 Gudbrandsdal
Postboks 3
2639 VINSTRA

VÅR REFERANSE
23/1919

DERES REFERANSE

DATO
04.12.2023

Tilsynsrapport - Sparebank 1 Gudbrandsdal

Som ledd i overvåking av Sparebank 1 Gudbrandsdals ("banken") kredittrisiko gjennomførte Finanstilsynet et dokumentbasert tilsyn første halvdel av 2023. Utgangspunktet for tilsynet var å rette særskilt oppmerksomhet mot beslutningsgrunnlaget i bankenes kredittsaker, bruk av risikovekter og anvendelse av IFRS 9-regelverket. Den senere tids inflasjon og stigende renter medførte økt oppmerksomhet om næringseiendomssegmentet.

I forbindelse med det dokumentbaserte tilsynet gjennomførte Finanstilsynet et fysisk møte med banken 30. mai 2023.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 7. juli 2023 og styrets svarbrev datert 31. august 2023. Finanstilsynet har følgende merknader etter tilsynet:

1. INNVILGELSE AV KREDITT - BEDRIFTSMARKEDET (BM)

Det følger av finansforetaksloven § 8-6 annet ledd at styret skal fastsette retningslinjer for virksomheten. Av CRR/CRD IV-forskriften § 35 første ledd fremgår det at styret skal godkjenne og regelmessig vurdere retningslinjer for å påta foretaket risikoer og for å identifisere, styre, overvåke og kontrollere risikoer som foretaket er eller kan bli eksponert for, herunder risikoer knyttet til makroøkonomiske forhold.

Finanstilsynets forventninger til foretakenes strategi, retningslinjer og rammer for virksomheten fremgår av Finanstilsynets modul for kredittrisiko¹ punkt 2. Det vises for øvrig til EBA Guidelines on loan origination and monitoring², punkt 5, 6 og 9.

1.1. Interne retningslinjer, rammer og praksis

Styret har fastsatt retningslinjer og rammer for kredittvirksomheten i bankens policy for styring av kredittrisiko, som gir føringer for bankens risikoprofil. Videre fastsettes enkelte deler av bankens risikoappetitt i strategiplanen for 2021-2024.

Risikoappetitt og rammesetting på kredittområdet

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at det ikke fremkommer av policy for styring av kredittrisiko eller av bankens strategiplan hva som er styrets samlede risikotoleranse. Styrets risikotoleranse innenfor de ulike risikoområdene fremgår heller ikke klart av policyen. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at det på overordnet nivå er angitt risikoprofil som er slik at

¹ [Finanstilsynets modul for kredittrisiko](#)

² [EBA/GL/2020/06](#)

ingen enkelthendelse skal kunne skade bankens stilling og at det i policy for risiko- og kapitalstyring³ er angitt at banken skal ha et [redacted] risikonivå, og at dette definerer styrets risikoappetitt. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at det i aktuelle policydokumenter for øvrig er definert rammer og målsetninger knyttet til [redacted] og som i sum definerer bankens risikoprofil. Finanstilsynet merker seg at styret i forbindelse med oppdatering og godkjenning av ovennevnte policyer i 4. kvartal 2023, likevel vil påse at styrets risikotoleranse for de ulike risikoområdene fremgår tydelig.

Engasjementsoppfølging

Finanstilsynet ba i foreløpig tilsynsrapport styret påse at banken har retningslinjer som sikrer at alle mellomstore og store kunder blir gjennomgått periodisk for å identifisere eventuelle endringer i risikoprofil og scoring mv. etter innvilgelse, jf. EBA GL 2020/06 nr. 257. Finanstilsynet viste også til internrevisors påpekninger på området. Finanstilsynet merker seg at styret, til tross for at det mener bankens rutine for kvartalsvis gjennomgang er tilfredsstillende, vil påse at rutinen justeres for å sikre samsvar med EBA GL 2020/06 nr. 257.

Finanstilsynet ba styret vurdere om spesielt næringseiendomsengasjementer, i lys av usikkerheten som følger av rask økning i rentenivå og høy inflasjon og hvordan dette påvirker norsk økonomi, bør gjennomgås hyppigere. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at alle ikke-uvesentlige engasjement med forhøyet risiko uavhengig av bransje blir gjennomgått ved den kvartalsvise engasjementsvurderingen. Styret viser til at det utover dette er løpende overvåking av utviklingen av kredittrisikoen i porteføljen, som inngår i kvartalsvis rapportering til styret. Dersom det skulle identifiseres særskilt negativ utvikling i næringseiendomsporteføljen vil dette følge bankens normale prosedyrer, og analyseres nærmere og redegjøres for i rapportering til styret. Finanstilsynet noterer at etter styrets oppfatning er dette tilstrekkelig og at det derfor ikke er nødvendig med en særskilt rutine for hyppigere gjennomgang av bankens engasjement innen næringseiendom. Finanstilsynet understreker styrets ansvar for å påse at evt. negativ utvikling i enkeltengasjementer eller bransjer blir raskt oppdaget og underlagt adekvat håndtering.

1.2. Næringseiendom

En vesentlig andel av bankens utlån til BM er utlån til finansiering av næringseiendom. Finanstilsynet har i samlerapporten etter tematisynet om bankenes finansiering av kontoreiendom⁴ gitt uttrykk for enkelte anbefalinger under de ulike delområdene. Anbefalingene må vurderes og tilpasses forholdsmessig i lys av virksomhetens omfang og kompleksitet. Punkt 1.4 i tematisynsrapporten oppsummerer Finanstilsynets observasjoner og anbefalinger. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret vurdere bankens praksis i lys av disse anbefalingene.

Finanstilsynet merker seg at banken i 4. kvartal 2023 vil gjøre en GAP-analyse av bankens retningslinjer og praksis opp mot den nevnte tematisynsrapporten fra Finanstilsynet og at analysen vil fremlegges for ledelsen og styret i banken. Finanstilsynet noterer at styret, basert på resultatet av analysen, vil vurdere nødvendige tiltak for å forbedre bankens retningslinjer på området. Finanstilsynet legger til grunn at styret også vurderer bankens rammer og geografiske eksponering, samt påser at det innføres relevante kontroller av at retningslinjene blir fulgt.

Krav til egenkapital

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at anbefalt egenkapitalandel for utlån til

³ Finanstilsynet har ikke mottatt dette dokumentet.

⁴ [Tematisyn om utlån til kontoreiendom](#)

bedriftskunder er minimum [redacted] prosent basert på verdijustert balanse. Dersom egenkapitalandelen er under [redacted] prosent, skal det klart fremgå av saksfremstillingen og begrunnes særskilt hvis saken resulterer i positiv innstilling. For byggeprosjekter gjelder egne krav hvor egenkapitalen skal settes inn i prosjektet i form av kontanter eller tingsinnskudd før byggelånet trekkes. Også for byggelån kreves det begrunnelse for avvik.

Finanstilsynet viste til at i tematisynet om kontoreiendom pekes det på at låntakers soliditet er sentral i kredittvurderingen, og at det varierer i hvilken grad bankene stiller minimumskrav til egenkapital ved finansiering av næringseiendom. For bankene som inngikk i tematisynet og som har slike krav varierer disse mellom 15 og 35 prosent. Etter Finanstilsynets vurdering bør banker stille krav til minimum egenkapital hos låntaker, og spesifisere under hvilke omstendigheter verdijustert egenkapital kan legges til grunn. Det ble også vist til Finanstilsynets modul for kredittrisiko – styring og kontroll kapittel 4.1, jf. EBAs retningslinjer 2020/06 Annex 3.

Finanstilsynet merker seg at styret mener det er den samlede risikovurderingen som er det sentrale og at egenkapitalandel kun er ett av elementene som vurderes i kredittsaker, og hvor krav til egenkapitalandel på [redacted] prosent av verdijustert egenkapital er en anbefalt grense. Andre risikoreduserende tiltak som vektlegges er bankens kjennskap til kunden, type sikkerhet og beliggenhet, soliditet (både bokført og verdijustert), løpetid etc. Finanstilsynet noterer at bankens lokalkunnskap er helt sentral i denne sammenhengen, og at styret er komfortabel med at kravet om egenkapitalandel ikke er en absolutt grense, men at evt. avvik må være godt dokumentert. Finanstilsynet opprettholder sin vurdering om at banker bør stille krav til minimum egenkapital hos låntaker, og spesifisere under hvilke omstendigheter verdijustert egenkapital kan legges til grunn.

Verdsettelse

Banken har rutine for verddivurdering som også omfatter næringseiendom⁵. Det opplyses at for lån med sikkerhet i næringseiendom skal banken benytte følgende tilnærming til verddivurderinger i prioritert rekkefølge: kjøpesum, verddivurdering fra næringsmegler eller takst, bruk av eiendomsmodell utleie, basert på yieldnivå i modellen, intern modell for prissetting med salgspris fra megler og solgte/forhåndssolgte enheter, byggekost for usolgte enheter. Finanstilsynet merker seg at banken åpner for individuell yield-vurdering med "godkjenning av intern funksjon". Når engasjementet overstiger [redacted] millioner kroner etter opplåning og verdien av eiendommen overstiger [redacted] millioner kroner og objektet er nytt, skal verddivurderingen underbygges av fysisk besøk på eiendommen. Dersom dette ikke kan gjennomføres skal det begrunnes og dokumenteres. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen er etablert som sidesikkerhet for finansieringen.

Finanstilsynet ba styret utdype i hvilken grad yield benyttes ved verdsettelse av næringseiendom, om banken benytter sjablongmessig fastsatt yield og hva det innebærer i praksis at "individuelle yield-vurderinger godkjennes av en intern funksjon". Dersom banken benytter sjablongmessig fastsatt yield ba Finanstilsynet om å få tilsendt yieldmatrisen som er benyttet ved årsslutt 2022, samt informasjon om eventuelle endringer i 2023. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at banken anvender yieldmatrise som er utviklet og vedlikeholdes av KFK⁶ i kredittsaker knyttet til næringseiendom for utleie. Etter administrasjonens vurdering har ikke banken hatt tilstrekkelig volum på relevante data til å gjøre endringer som avviker fra KFK's sjablongverdier. Finanstilsynet merker seg at yield-matrisen ikke har vært justert for makroforhold siden 20. desember 2021, idet KFK har vurdert at det ikke har vært behov for justeringer. Finanstilsynet noterer at KFK har gjort sammenligninger mot andre bankers yield-matriser som bekrefter at KFKs matrise fortsatt er

⁵ Rutinen er sist oppdatert 14. februar 2023.

⁶ Kompetansesenter for kredittmodeller i Alliansen.

konservativ, dog i mindre grad enn tidligere og at det p.t. ikke er tatt stilling til om matrisen skal endres i 2023. Finanstilsynet registrerer at banken viser til at kredittsaker understøtter at bankens scoremodell har gitt en lavere verdi enn hva som har vært faktisk prising i markedet. Finanstilsynet merker seg at banken mener det geografiske markedsområdet ikke er et velfungerende leiemarked og at yield-betraktninger i mange saker derfor kun er retningsgivende for kredittbehandlingen. Styret mener bl.a. at leietakers soliditet, lengden på leiekontrakten samt beliggenhet på utleieobjektet må vektlegges, samt at bankens kjennskap til lokalmarkedet, leietakere og lokal utvikling er sentralt i behandlingen.

Finanstilsynet viser til endrede makroforhold med blant annet økte markedsrenter og at det forventes at yield-nivåene fortsetter å øke mens salgprisene på næringseiendom forventes å falle ytterligere. Banken skal overvåke verdien av næringseiendom jevnlig, og minst årlig. Ved vesentlige endringer i markedet skal verdien overvåkes hyppigere, jf. CRR artikkel 208 nr. 3 bokstav a. Finanstilsynet forventer derfor at bankens yield-matriser blir revidert innen kort tid og ber styret vurdere om revidert yield-matrise bør innføres for hele næringseidomsporteføljen. Dette må forventes å øke LTV og omfanget av evt. covenantsbrudd som igjen kan gi større behov for refinansieringer. Finanstilsynet peker på styrets ansvar for å påse tilstrekkelige tapsavsetninger.

Finanstilsynet noterer fra svarbrevet at banken i rutine for verdivurdering, som ifølge banken er basert på rundskriv 5/2021, er angitt en prioritert rekkefølge på hvilke typer verdivurderinger som skal legges til grunn i behandlingen av kredittsaker. I de tilfeller hvor det ikke foreligger en oppdatert kjøpesum, verdivurdering eller takst, og bruk av statistisk metode gjennom Eiendomsmodell utleie ikke gir en forsvarlig verdi, er det åpnet for at verdsettelsen unntaksvis kan gjøres internt. Det er angitt faktorer som i slike tilfeller skal hensyntas ved verdiberegningen. Finanstilsynet registrerer at det ikke er definert hva eller hvem denne interne funksjonen skal være, men at sakene skal gjennomgå av personer som er uavhengig av den enkelte kredittsak. Finanstilsynet noterer at unntaket p.t. ikke har vært benyttet. Finanstilsynet ber styret klargjøre hva/hvem denne interne funksjonen skal være og hvem som skal godkjenne evt. bruk av unntaket.

Finanstilsynet merker seg at styret vil sørge for at Finanstilsynets kommentar om manglende konsistens mellom kreditthåndbok BM og rutine for verdsettelse blir korrigert i løpet av 4. kvartal 2023 og at det i kreditthåndboken vil bli innarbeidet henvisning til rutine for verdsettelse.

I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at verdifastsettelse, uavhengig av metode, kan være basert på en antatt markedssituasjon for eiendommer som ikke nødvendigvis er realistisk og viste bl.a. til at banken i enkelte tilfeller benytter eldre takster. Finanstilsynet understreker at verdivurderinger skal oppdateres jevnlig i tråd med markedsutviklingen.

Finanstilsynet viser for øvrig til omtale av verdsettelse i punkt 4.3 i rapporten fra Finanstilsynets tematisyn om kontoreiendom, samt krav til uavhengig verdsetter omtalt i punkt 4.3.3.

Bruk av stresstester og sensitivitetsanalyser

I foreløpig tilsynsrapport viste Finanstilsynet til at banken, til tross for at den har en relativt stor andel næringseiendom i porteføljen, ikke utarbeider sensitivitetsanalyser på næringseiendom for totalporteføljen eller for enkeltengasjementer. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at banken utarbeider slike analyser i kredittinnvilgelsesfasen og at tæring og sensitivitetsanalyse er viktige temaer i den kvalitative gjennomgangen av kredittsaker. Finanstilsynet merker seg også at for store eiendomsengasjement blir det ved kvartalsvise engasjementsgjennomganger gjort simuleringer på blant annet effekter av økning i rentenivå og endring i yield-nivå, samt selskapets tåleevne i forhold til dette. Finanstilsynet merker seg imidlertid at styret vil be administrasjonen se på mulighetene for

uttrekk av relevante data for regelmessig å kunne gjennomføre slike analyser på store og utsatte enkeltengasjement, samt samlet for porteføljen av næringsseiendomsengasjement, og med rapportering til styret.

2. KAPITALDEKNING

2.1 Tilordning av risikovekter etter standardmetoden

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at bankens rutine for tilordning av risikovekter og koding av sikkerheter for å sikre korrekt beregning av kapitaldekning manglet beskrivelse av hvordan misligholdte lån skal merkes for risikovekting, samt kriterier for vurdering av høyrisikolån. Finanstilsynet påpekte at banken har høy eksponering mot næringseiendom og viktigheten av at banken har gode rutiner for identifisering og korrekt risikovekting av spekulative eiendomsinvesteringer og andre høyrisikolån, jf. artikkel 128, samt misligholdte lån, jf. artikkel 127 i CRR. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at risikovekting skjer automatisk i datavarehuset basert på kategorisering av det enkelte engasjement, og at styret vil påse at rutinen utvides med en fullstendig liste over risikovekting for ulike typer engasjement. Finanstilsynet vil peke på at presise retningslinjer og rutiner bidrar til å sikre at rådgiverne har en enhetlig praksis og behandling som bidrar til å sikre riktig kapitalberegning. Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at banken tar mer eierskap til risikovektingen og opparbeider seg bedre innsikt i bakgrunnen for risikovektingen, og at dette reflekteres i oppdaterte rutiner.

Engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko etter CRR artikkel 128

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at det fremgår av bankens rutine for kontroll av kapitaldekningsoppgaven at bankens uavhengige kontrollfunksjoner skal gjøre stikkprøver for å se om sikkerheter har blitt kodet riktig. Finanstilsynet reiste spørsmål om kontrollrutinen også burde omtale "vanlige feil" og tilfeller som lett kan misforstås. Ett eksempel er sikkerhet i boligeiendom som er en del av konsesjonspliktig næringseiendom. Et annet eksempel er risikovekting av andre høyrisikoengasjementer enn spekulative investeringer i fast eiendom, jf. CRR artikkel 128. Finanstilsynet noterer at styret vil sørge for gjennomgang av rutinen for kontroll av kapitaldekningsoppgaven bl.a. for å sikre at det innarbeides omtale av særlige områder som bør kontrolleres og at administrasjonen vil ta en gjennomgang med kunderådgivere og kredittstøtte for å sikre større forståelse av regelverket for tildeling av kapitalvekter og registrering i bankens systemer.

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken ikke har skriftlig prosedyre for identifisering av høyrisikoengasjement innen eiendomsutvikling og utbyggingsprosjekter eller investeringer i aktiv eierkapital. Identifiseringen foregår ved at banksjef BM kvartalsvis gjennomgår alle finansieringer som skal risikovektes 150 prosent. Finanstilsynet påpekte høy grad av personavhengighet. Finanstilsynet noterer at banken vil sørge for å etablere rutiner for å sikre at høyrisikoengasjementer identifiseres og merkes, og at styret har bedt administrasjonen gjøre kontrollhandlinger for å sikre fullstendighet. Finanstilsynet legger til grunn at tiltakene også vil redusere den nøkkelmansrisikoen man pekte på i foreløpig tilsynsrapport.

Finanstilsynet viste videre til engasjementet [REDACTED] som gjelder utvikling av leiligheter og næringsbygg, og at banken hadde benyttet risikovekt på 100 prosent. Finanstilsynet pekte på at også finansiering av ubebygde tomt omfattes av definisjonen av høyrisikoengasjementer dersom formålet med kjøpet er videreutvikling og salg med fortjeneste. Finanstilsynet stilte spørsmål om banken har brukt korrekt risikovekt på engasjementet siden forhåndssalget var under 50 prosent.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at 50 prosent forhåndssalg etter bankens oppfatning var oppnådd på tidspunktet for utbetaling av byggelånet. Finanstilsynet viser til at det på tidspunktet for åpning av byggelån ikke forelå finansiering fra aksjeselskapet som stod som kjøper av [REDACTED] leiligheter⁷. Etter Finanstilsynets vurdering har ikke banken i tilstrekkelig grad dokumentert at kravet om 50 prosent forhåndssalg var oppfylt. Finanstilsynet vurderer at engasjementet skulle hatt en risikovekt på 150 prosent, men registrerer at engasjementet nå er oppgjort. Finanstilsynet legger til grunn at banken fremover innskjerper bankens praksis, og påser at forhåndssalg er tilstrekkelig dokumentert dersom utlån til spekulativ investering gis risikovekt lavere enn 150 prosent.

Risikovekting av misligholdte engasjementer etter CRR artikkel 127

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på to engasjementer som var vektet 100 prosent til tross for at engasjementene var i trinn 3 og tapsavsetningen var under 20 prosent. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at den ene saken er vektet 150 prosent i datagrunnlaget for kapitaldekning, men at det i en av filene i oversendelsen til Finanstilsynet på grunn av tastefeil feilaktig fremkommer 100 prosent risikovekting. Finanstilsynet merker seg at i den andre saken skulle engasjementet vært vektet 150 prosent og at feilen nå er rettet opp. Finanstilsynet noterer at banken har satt inn tiltak for å heve kvaliteten og legger til grunn at arbeidet prioriteres og følges opp av kontrollhandlinger. Finanstilsynet understreker at misligholdte utlån sikret med pant i næringseiendom skal ha risikovekt 150 prosent, med mindre tapsavsetningsgraden er høyere enn 20 prosent, hvor en risikovekt på 100 prosent tillates. Det gjelder imidlertid ikke dersom lånet i utgangspunktet var klassifisert som et høyrisikoengasjement etter CRR artikkel 128.

Finanstilsynet viste også til at det under gjennomgang av utvalgte enkeltengasjementer, jf. punkt 3.2, fremkom et engasjement som var feilkategorisert i trinn 2 i stedet for trinn 3, som medførte at engasjementet ikke ble klassifisert som misligholdt og dermed fikk feil risikovekt for kapitaldekningsformål. Finanstilsynet forventer at banken gjennomgår tilsvarende engasjementer og påser korrekt kategorisering og risikovekting.

2.2 Bankens system for kontroll av risikovekter

Finanstilsynet legger til grunn at bankene løpende vurderer og eventuelt korrigerer feil i risikovekting og koding av sine engasjementer for å sikre korrekt kapitaldekning. Finanstilsynet ba i foreløpig tilsynsrapport banken opplyse om omfanget av feil og mangler som er oppdaget som følge av en nylig implementert kontrollrutine. Bankens opplyste at gjennomgang og kontroll av risikovekting er noe som gjøres løpende. Bankens opplyste videre at bankens kontroller i stor grad har vært rettet mot bruken av 35 prosent risikovekt på BM-engasjementer. Finanstilsynet merker seg at bankens avdekkede og korrigerede feil knyttet til risikovekter innenfor eiendomssegmentet utgjorde et uvesentlig beløp og at styret vil påse at det gjennomføres ny kontroll før utgangen av 2023. Finanstilsynet understreker igjen betydningen av korrekte risikovekter og legger til grunn at styret påser adekvate rutinebeskrivelser og god opplæring.

3. KREDITTRISIKO

3.1 Eksponering og porteføljekvalitet

Ved slutten av 1. kvartal 2023 rapporterte banken en forvaltningskapital på 11,7 milliarder kroner, ifølge bankens innrapportering til Finanstilsynet. Brutto utlån utgjorde 9,8 milliarder kroner, en økning på 7,7 prosent fra samme tidspunkt året før. Inkludert lån overført til SpareBank 1

⁷ [REDACTED] har vurdert denne kjøperen som god, og at finansieringen i hovedsak vil være egenkapital.

Boligkreditt AS utgjorde veksten 8,5 prosent fra samme tidspunkt året før⁸. Bankens eksponering mot BM utgjorde 3,3 milliarder kroner ved utgangen av 1. kvartal 2023, tilsvarende 33,7 prosent av samlede utlån, som er noe høyere enn gjennomsnittet for sammenliknbare banker.⁹

Banken har gjennom de siste årene hatt en gjennomsnittlig vekst på om lag 10 prosent årlig. 12 måneders-veksten i bedriftsmarkedet (BM) og privatmarkedet (PM) har vært henholdsvis 6,4 prosent og 14,3 prosent. I lys av dette ba Finanstilsynet i foreløpig tilsynsrapport styret klargjøre sine forventninger til bankens fremtidige vekst både i BM- og PM-segmentet, samt bankens totale forventede vekst. Finanstilsynet noterer at banken har prioritert å ha en avkastning på egenkapitalen som har vært større enn bankens relative vekst og styret mener den sterke veksten de siste årene ikke har gått utover bankens soliditet. Finanstilsynet registrerer at styret forventer at vekst innenfor PM forventes å være harmonisert med snittveksten nasjonalt og at vekst innenfor BM forventes å være vesentlig lavere grunnet utfordrende markeds-/makroforhold.

3.2 Gjennomgang av enkeltengasjementer

Finanstilsynet hadde i sin foreløpige tilsynsrapport enkelte bemerkninger til vurderinger og dokumentasjon av komplekse selskapsstrukturer samt behandling og oppfølging av avvik fra bankens kredittretningslinjer. Videre pekte Finanstilsynet på feilklassifisering og risikovekting av et gjennomgått enkeltengasjement, jf. punkt 2.

Komplekse selskapsstrukturer

Finanstilsynet ga i foreløpig tilsynsrapport uttrykk for at det forventes at banken vurderer og dokumenterer risiko i komplekse eierstrukturer, hvor konserninterne fordringer og gjeld, kausjonsansvar, gjeldsfinansiering og lånevilkår betinget av andre långivere eller andre risikoer i konsernstrukturen kan påvirke bankens kredittisiko. Finanstilsynet merker seg at styret vil be administrasjonen gjennomgå kreditthåndboken og innarbeide tydeligere beskrivelser av hvordan slike saker skal dokumenteres.

Behandling og oppfølging av avvik fra kredittretningslinjer

Finanstilsynet pekte i foreløpige rapport på at ved gjennomgang av et enkeltengasjement ble det avdekket at banken avvek fra egne policykrav knyttet til egenkapital og forhåndssalg. Den aktuelle kredittsaken var forelagt og godkjent av styret. Finanstilsynet pekte på at styret i sin løpende risiko- og compliance-rapportering bør sørge for å få en fullstendig oversikt over det samlede omfanget av saker som avviker fra bankens kredittpolicy. Finanstilsynet merker seg at styret er komfortabel med dagens rutiner, men at styret likevel vil be administrasjonen om jevnlig rapportering på utviklingen i engasjement som er innvilget med avvik fra kredittpolicy.

Finanstilsynet presiserer at en praksis som tillater omfattende avvik fra policy over tid kan medføre høyere risiko i utlånsporteføljen enn styrets risikoappetitt tilsier.

4. ANVENDELSE AV IFRS 9-REGELVERKET

Banken beregner forventet kredittap (ECL) i trinn 1 og 2 som EADxPDxLGD, neddiskontert med effektiv rente. Banken benytter Alliansens modeller for beregning av sannsynlighet for mislighold (PD) og tap gitt mislighold (LGD). I forbindelse med tilsynet noterte Finanstilsynet at Alliansen har

⁸ Kilde: bankens kvartalsrapport per 1. kvartal 2023.

⁹ Basert på tall innrapportert til Finanstilsynet. Gjennomsnittet for sammenliknbare banker var 28,8 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2023. "Sammenliknbare banker" utgjør et utvalg norske banker med lignende karakteristika som Sparebank 1 Gudbrandsdal.

utarbeidet versjon 2 av tapsmodellen, men ettersom denne ikke var tatt i bruk på tidspunktet for møtet, ble den heller ikke gjennomgått av Finanstilsynet. Finanstilsynet noterer fra styrets svarbrev at banken har gjennomført tester og simuleringer de siste månedene og at banken planlegger å ta i bruk ny versjon i forbindelse med avslutningen av 3. kvartal 2023.

4.1. Fastsettelse av LGD i den forventet tapsmodellen (trinn 1 og 2)

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at forenklinger knyttet til fastsettelse av estimat for tap gitt mislighold (LGD) etter Finanstilsynets vurdering kan medføre feil i estimatene for forventet tap. Finanstilsynet uttrykte en forventning om at svakhetene adresseres og innarbeides i modellen.

Finanstilsynet merker seg at styret ikke er enig i at LGD-modellen eller datagrunnlaget er for enkelt. Styret viser blant annet til at modellen har blitt testet på flere andre sammenlignbare porteføljer, og at justeringsfaktorene som er benyttet for PD og LGD er utarbeidet av KFK basert på Norges Banks pengepolitiske rapport, og oppdateres hvert kvartal. Finanstilsynet noterer seg styrets oppfatning om at nivåene på LGD er tilstrekkelig pessimistiske for et nedgangsscenario. Som vist til i foreløpig tilsynsrapport har ikke Finanstilsynet gjort en konkret vurdering av bankens tapsmodeller.

Finanstilsynet vil bygge kunnskap om alliansens reviderte tapsmodell, og eventuelt komme tilbake med ytterligere kommentarer til fastsettelse av LGD på et senere tidspunkt.

4.2. Vesentlig økning i kredittrisiko

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at manglende makrojustering av PD øker risikoen for at lån overføres for sent til trinn 2. Finanstilsynet noterer at banken mener slik makrojustering foretas i tapsmodellen. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at styret er enig i at det kan være enkelte bransjer eller kunder som er spesielt sensitive for kraftige økninger i eksempelvis rentenivå, og som basert på dette vil kunne fylle vilkårene for migrering til trinn 2. Finanstilsynet merker seg at styret vil sørge for at det blir gjort nærmere analyser av utlånsporteføljen fremover, for å se om man kan identifisere bransjer eller kunder med attributter som kan indikere vesentlig kredittforverring. Finanstilsynet forventer at banken hensyntar fremadskuende informasjon i disse vurderingene¹⁰ og at banken påser at modellen fanger opp lån med vesentlig økning i kredittrisiko som skal migrere til trinn 2.

I foreløpig tilsynsrapport viste Finanstilsynet til at det er fastsatt kvantitative grenser med økning i PD som kriterier for å flytte et lån til trinn 2. Det fremgår at banken benytter et lavrisikounntak på 0,6 prosent jf. Rutine for tap og prinsippnote til årsregnskapet for 2022. I tillegg har banken definert to kvalitative kriterier som alltid definerer en vesentlig økning i kredittrisiko: (i) kontoen er i overtrekk eller har restanse på 30 dagers varighet eller mer, (ii) lånet tilhører en kunde i forbearance eller er på watchlist. Finanstilsynet pekte på at det er god praksis å vurdere engasjementer med brudd på covenants som et kvalitativt kriterium for å flytte et engasjement til trinn 2. Finanstilsynet merker seg at styret er enig og vil sørge for at dette innarbeides i bankens rutiner.

Regelverket åpner for å ha et minstekrav til PD-nivå for tilordning til kategori 2, men stiller krav om at en slik nedre grense må være konsistent med "investment grade". Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken, for å sikre en rettidig identifisering av utlån med vesentlig økning av kredittrisiko, bør være varsom med bruk av lavrisikounntaket. Finanstilsynet ba styret opplyse om hvor mye de modellbaserte avsetninger ved utgangen av 2022 ville ha økt med, dersom

¹⁰ IFRS 9 legger til grunn at vurdering av om kredittrisikoen har økt vesentlig, bør gjøres for grupper av utlån dersom enkelte faktorer ikke kan identifiseres på enkeltlån, jf. IFRS 9 B5.5.16. Eksempler på hvordan vurdering av vesentlig økt kredittrisiko kan gjøres på gruppenivå er gitt i IFRS 9 Illustrative Examples – eksempel 5, se spesielt IE39 (økte rentekostnader).

lavrisikounntaket ikke var benyttet. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at det i forbindelse med innføringen av IFRS 9 ble gjort analyser og effektberegninger av KFK som viste at observert misligholdsrate for risikoklasse A-D for et utvalg banker for perioden 2010-2017 lå [redacted] prosent per klasse. Dette var på nivå med langsiktig gjennomsnittlig mislighold på obligasjoner ratet Baa. Basert på dette mente KFK det var, og er, grunnlag for å si at kunder med PD [redacted] eller lavere kan kategoriseres som lav risiko, og defineres som kategori 1 uavhengig av endring i PD, noe styret er enig i. Finanstilsynet merker seg at bruk av den absolutte grensen ikke har hatt vesentlig effekt i 2022. Finanstilsynet viste i [Samlerapport etter tematisyn IFRS 9](#) til at i tider med forverrede markedsforhold, kan bruk av en slik grense få vesentlig effekt. For å sikre en rettidig identifisering av utlån med vesentlig økning i kredittrisiko, er Finanstilsynet av den oppfatning at banker bør benytte standardens unntak for utlån med lav kredittrisiko med aktsomhet. Dette er spesielt viktig i perioder med usikre markedsforhold og i nedgangstider med økt kredittrisiko for store deler av porteføljen. Finanstilsynet legger til grunn at kriteriene som benyttes for å identifisere vesentlig økning i kredittrisiko overvåkes jevnlig og justeres om nødvendig.

4.3. Kredittforringede engasjement

I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at gjennomgang av enkeltengasjementer viste mangelfull dokumentasjon av tapsvurderingene, bl.a. var det flere saker hvor det manglet oppdatert dokumentasjon av sikkerhetsverdi og forventede kontantstrømmer.

[redacted]

Finanstilsynet noterer at banken per 31. desember 2022 ikke har utarbeidet og dokumentert egen tapsberegning og at det i praksis kun er benyttet ett scenario i form av forutsatt sikkerhetsverdi, uten neddiskontering. Finanstilsynet noterer av svarbrevet at sikkerheten/ virksomheten er solgt i første [redacted] og at banken har fått fullt oppgjør.

Også et annet engasjement hvor Finanstilsynet ba om bankens tapsberegning, mangler vurdering av flere utfall og neddiskontering av kontantstrømmer. Det fremgår av svarbrevet at banken har mottatt nye takster for eiendommene og at disse ble vurdert i forbindelse med engasjementsgjennomgang i 1. kvartal 2023. Finanstilsynet noterer at banken har lagt til grunn et lavere beløp enn takst som følge av endringer i yield-nivå. Finanstilsynet har imidlertid ikke mottatt kopi av takster eller informasjon om benyttede yield-nivåer. Opplyste sikkerhetsverdier er etter at bankens reduksjonsfaktorer er fratrukket (RE-verdier), og tapsavsetningen er uendret fra 31. desember 2022 til 31. mars 2023. Finanstilsynet understreker viktigheten av oppdaterte yield-verdier, jf. punkt 1.2 om næringsseidendom og punkt 4.4 om makrojusteringer i tapsmodellen i usikre økonomiske tider. Finanstilsynet minner om at IFRS 9 krever at bankene skal utarbeide tapsberegning og at denne skal reflektere et sannsynlighetsvektet beløp som er kommet frem ved å evaluere ulike utfall, jf. også finansforetaksloven § 13-14. Finanstilsynet forventer at banken ved måling av forventet kredittap generelt legger til grunn mer enn ett utfall da det kan være betydelig usikkerhet knyttet til fremtidige kontantstrømmer, herunder tidspunkt og beløp for realisering av eventuelle sikkerheter. Finanstilsynet minner om styrets ansvar for fastsettelse av tilstrekkelige tapsavsetninger og legger til grunn at styret påser at (skjematisk) kontantstrømmodell med ulike utfall raskt tas i bruk for trinn

3-vurderinger, at styret påser at det som grunnlag for tapsberegningene foreligger oppdaterte sikkerhetsverdier og forventede kontantstrømmer, samt at det foretas rimelighetsvurderinger og etterprøving av forventet kredittap.

Finanstilsynet hadde i foreløpig tilsynsrapport bemerkninger knyttet til bankens engasjement [redacted] Engasjementet som per 31. desember 2022 [redacted] var klassifisert i trinn 2 (forbearance-merket), risikovektet 100 prosent og belåningsgraden var [redacted]. Avdragsfrihet er innvilget og selskapet betaler kun renter. Til tross for at 2022 var et sterkt år, hadde selskapet negativ kontantstrøm. Finanstilsynet viste til at administrasjonens vurdering var at det ikke forelå en åpenbar grunn til å merke engasjementet som UTP (Unlikely to Pay) ved engasjementsgjennomgangen i midten av desember 2022, og at dette skyldes at banken har lagt til grunn at engasjementet hensyntatt sikkerheter, totalt sett ikke vil medføre tap. Finanstilsynet viser til at sikkerheter ikke skal hensyntas i vurderingen av klassifisering av IFRS 9-trinn. Etter Finanstilsynets vurdering skulle engasjementet ha vært klassifisert som misligholdt/ UTP og risikovektet 150 prosent senest i 2022. Finanstilsynet merker seg av svarbrevet at styret, etter en ny gjennomgang er enig i at vilkårene for UTP-merking er oppfylt. Finanstilsynet noterer at UTP-merking er gjennomført i august 2023 og at risikovekten samtidig er økt til 150 prosent. Finanstilsynet påpeker at rettidig klassifisering er viktig for bankens risikobilde og tapsberegninger, og understreker styrets ansvar for at bankens tapsavsetninger er i henhold til IFRS 9. Finanstilsynet understreker betydningen av korrekt risikovekting for beregning av bankens kapitaldekning.

4.4. Mer om makrojusteringer og scenariovekting

IFRS 9 krever at framoverskuende informasjon inntas i vurderingene av forventende kredittap. Dette ivaretas gjennom en makroøkonomisk justering foretatt av Alliansen, for både PM og BM. Det ble opplyst under tilsynet at banken ved årsslutt 2022 og per 1. kvartal 2023 hverken foretok egne skjønsmessige overstyringer av makroforutsetningene eller andre overstyringer.

Tapsavsetninger skal etter IFRS 9-regelverket gjenspeile forventet kredittap hvor banken tar høyde for de aktuelle forholdene på rapporteringstidspunktet samt forventningene til den makro-økonomiske utviklingen basert på eksternt tilgjengelig informasjon. Finanstilsynet reiste i foreløpig tilsynsrapport spørsmål ved om nedsidescenarioet i tilstrekkelig grad fanger opp effektene av en alvorlig nedgangskonjunktur. Det er viktig at banken tar høyde for at det kan være betydelig ikke-linearitet i tapene i et nedgangsscenario sammenliknet med basisscenarioet. I oppgangstider, normale økonomiske tider og moderate nedgangskonjunkturer er utlånstapene som oftest svært lave eller lave, mens tapene kan bli svært høye i en alvorlig nedgangskonjunktur. Alvorlighetsgraden i scenarioene må ses i sammenheng med bankens scenariovekting. Banken benytter standard scenariovekting fra Alliansens modell på 80/10/10 prosent for henholdsvis forventet scenario/nedsidescenario/oppsidescenario både for BM og PM. Finanstilsynet har ikke mottatt dokumentasjon som viser at banken har fremskaffet underdokumentasjon fra egen portefølje som underbygger vektingen. Finanstilsynet ba om styrets vurdering av om det bør foretas justeringer for å ivareta et sterkere nedgangsscenario enn det som inngår i Alliansens makromodell. Finanstilsynet noterer fra svarbrevet at KFK har foretatt simuleringer på samme grunnlagstall i versjon 2 av tapsberegningssmodellen, som banken mener understøtter at nedsidescenarioet er dekkende. Finanstilsynet merker seg at styret er enig i at makroutsiktene kan skape utfordringer for bankens BM-kunder de neste årene og at banken må påregne en økning i sine tap, men at styret mener de høye verdiene som anvendes på LGD og PD i scenario 2 (nedside-scenarioet), tilsier at vektingen av nedside-scenarioet på 10 prosent tilstrekkelig. Styret mener derfor scenario-vektingen på 80/10/10 er forsvarlig. Finanstilsynet viser til usikkerhet knyttet til at banken ikke har

fremskaffet underdokumentasjon fra egen portefølje som underbygger den lave vektingen av nedside-scenarioet, at banken med sin geografiske plassering er eksponert for sviktende etterspørsel i hyttemarkedet som i neste omgang kan føre til at entreprenører mv. får mindre oppdrag, at banken også har relativt stor eksponering i det øvrige næringseiendomsmarkedet og generelt svekkede makroforhold. Finanstilsynet legger til grunn at styret på nytt vurderer justeringer for å ivareta et sterkere nedgangsscenario enn det som inngår i Alliansens makromodell, ved at vektingen av nedside-scenarioet økes.

4.5. Overstyringer

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 påpekte i foreløpig tilsynsrapport at omtalen av overstyringer i oversendte tapsretningslinjer er generell og inneholder få krav. Finanstilsynet uttrykte forventning om at det blir nedfelt klare og konkrete retningslinjer for overstyringer, herunder i hvilke tilfeller overstyringer kan foretas, samt at overstyringene er dokumentert. Finanstilsynet merker seg at styret vil sørge for at retningslinjene blir forbedret.

5. ANDRE FORHOLD

5.1. Finansiering

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at om lag 10 prosent av bankens forvaltningskapital kommer fra markedsfinansiering. Finanstilsynet anbefalte at banken diversifiserer forfallstidspunktene på innlån for å sikre en forsvarlig finansieringsstruktur, inkludert tilstrekkelig løpetid. Ved slutten av 1. kvartal 2023 var løpetiden på bankens eksterne finansiering om lag 1,8 år, mens banken selv har satt en målramme for løpetid mellom [REDACTED]. Finanstilsynet ba om styrets vurdering av tiltak for å øke løpetiden på den eksterne finansieringen.

Finanstilsynet noterer av svarbrevet at for å bringe snittdurasjon til et nivå som igjen er over [REDACTED] er prosessen med refinansiering av forfall i 2024 påstartet og ventes gjennomført i 3. kvartal. Finanstilsynet merker seg at styret har vært løpende orientert om utviklingen i snittdurasjon gjennom kvartalsvise rapporteringer på likviditet samt egen sak i styremøte i august 2023 og at styret er komfortabel med finansieringssituasjonen i banken og arbeidet som gjøres for å redusere likviditetsrisikoen fremover.

Kopi av foreløpig tilsynsrapport bes sendt til bankens valgte revisor, samt internrevisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Anne Marie Romsaas
senior tilsynsrådgiver