



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Styret i SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
Postboks 130
1501 MOSS

Vår referanse
25/15558
Deres referanse

24.06.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 10.-11. mars 2026 med Sparebank 1 Østfold Akershus (org. nr. 837 884 942). Formålet med tilsynet var å belyse og vurdere bankens interne virksomhetsstyring og kredittrisiko på bedriftsmarkedsområdet, samt tapsvurderinger iht. IFRS 9 og likviditets- og finansieringsrisiko. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 23. april 2026 og styrets kommentar til denne fra 26. mai 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Sparebank 1 Østfold Akershus har en ambisiøs vekststrategi for både personmarkedet (PM) og bedriftsmarkedet (BM). Banken har lagt til rette for økt vekst gjennom endrede og økte rammer. Finanstilsynet vurderer at høy vekst kombinert med stor konsentrasjonsrisiko knyttet til eiendomsmarkedet, økende risiko i bedriftsmarkedsporteføljen og økte rammer, bidrar til økt risiko for svekket porteføljekvalitet. Finanstilsynet vurderer at styret fremover bør ha særskilt oppmerksomhet på god risikostyring for å sikre at retningslinjer og kredittpraksis etterleveres i tråd med vedtatte rammer og risikoappetitt.

Banken har en kredittpolicy med en rekke føringer som kan fravikes, og som er fraveket i mange saker. Banken bør fastsette absolutte krav som understøtter policy og risikoappetitt, samt ha høy oppmerksomhet på avvikssakene for å forhindre en uønsket risikoutvikling i porteføljen.

Det forventes tilstrekkelige kvalitetskontroller i første og andrelinje med tett oppfølging av avvik og god risikorapportering med angivelse av relevante tiltak. Finanstilsynet forventer at banken følger opp risikoutviklingen i eiendomsporteføljen og øvrige utsatte engasjementer spesielt tett og med relevante handlingsplaner, samt at styret påser at tapsavsetningene er forventningsrette.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Virksomhetsstyring

Finanstilsynets observasjoner, vurderinger og forventninger bygger på krav i finansforetakslovgivningen og tilhørende forskrifter, samt på overordnede forventninger til forsvarlig virksomhetsstyring, risikostyring og internkontroll i banker.

Finanstilsynets vurderinger bygger på Finansforetaksloven § 8-6 første ledd hvor det fremgår at styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten, herunder påse at kravene til organisering av foretaket og etablering av forsvarlige styrings- og kontrollsystemer blir etterkommet.

Videre fremkommer det i Finansforetakslovens § 13-6 første ledd krav om at foretaket skal ha en forsvarlig risikostyring og internkontroll tilpasset virksomhetens art, omfang og risikonivå, herunder klare rammer for risikoappetitt. Forskrift om risikostyring og internkontroll i finansforetak presiserer at styret skal fastsette prinsipper for risikostyring, herunder mål og rammer for de vesentlige risikoene banken påtar seg.

3.1.1 Strategi - vekst, rammer, lønnsomhet og kapital

Banken har i 2025 hatt sterk utlånsvekst, særlig i bedriftsmarkedet, med vekstrater som ligger over nivåene for sammenlignbare banker. Veksten reflekterer en aktiv og ambisiøs vekststrategi på både PM og BM. Samtidig har banken hatt noe svakere lønnsomhet, blant annet grunnet høyere relative kostnader, enn sammenlignbare banker. Kapitaldekningen er styrket etter innføring av CRR3¹.

Styret har i sin risikostrategi fastsatt at banken skal ha en moderat risikoappetitt for kredittrisiko. Banken har fastsatt måltall og rammer knyttet til kredittkvalitet, konsentrasjons- og bransjerisiko samt bærekraft. Banken fjernet i desember 2025 enkelte rammer for porteføljekvalitet som del av strategiprosessen. Samtidig innførte banken ny ramme for andel engasjement i risikoklasse J-K (syk portefølje) og økte rammen for risikoklasse H-I (høyrisiko), samt rammen for største enkeltengasjement i prosent av kjernekapital i morbank. De foretatte rammeendringene gjorde at banken unngikk rammebrudd per årsslutt 2025, med unntak av brudd på rammen for maksimal andel åpen risiko

Banken følger revidert risikorapport og ønsker å justere også denne rammen slik at den ivaretar bankens vekststrategi.

Styret har ikke fastsatt en eksplisitt ramme/måltall for maksimal BM-andel, men har uttrykt en ambisjon om å øke BM-andelen til om lag 11 prosent, målt inklusive overførte lån, 11 prosent. Bankens planlegger økt vekst under forutsetning om at lønnsomheten skal opprettholdes² og tett oppfølging av kapitalplanen. Deler av veksten skal skje i geografiske områder der banken i dag har spesielt lav markedsandel

Finanstilsynet vurderer at banken har rammer som muliggjør betydelig eksponering mot eiendom og dermed høy sektorkonsentrasjonsrisiko i markedsområdet. Eiendomsbransjen anses mer konjunktur- og tapsutsatt enn øvrige deler av porteføljen. Finanstilsynet merker seg også at banken i revidert risikostrategi har justert rammene for å legge til rette for ambisiøse vekstplaner, noe som innebærer økt risiko.

Finanstilsynet vurderer at med nye PD-rammer, med segmentering av risikoklasser, kan negativ migrering fra høyrisiko til mislighold gi inntrykk av forbedret porteføljekvalitet, selv om den samlede risikoen i porteføljen øker. Dette kan maskere en svakere utvikling i totalporteføljen. Finanstilsynet vurderer derfor at PD-ramme for hele porteføljen, eventuelt ramme for andel høyrisiko inkludert mislighold, gir bedre styrings- og beslutningsgrunnlaget for styret.

Finanstilsynet forventer at banken vurderer om bankens rammer er tilstrekkelig konservative og påser at rammer og utlånsvekst er i tråd med bankens risikotoleranse og risikobæreevne, herunder kapitaldekning, finansiering og bankens evne til tett oppfølging og rapportering av porteføljekvalitet og tapsrisiko. Finanstilsynet forventer at styret i sine løpende vurderinger ser hen til fastsatt risikoprofil og påser at rapporteringen innrettes slik at styret har et godt grunnlag for å vurdere faktisk risikonivå, behandle eventuelle avvik og gjennomføre egnede tiltak.

Styret skriver i svarbrevet at økt risikovilje og justerte rammer er et resultat av bankens vedtatte strategi om økt vekst og ikke uttrykk for svekkede kredittstandarder. Styret legger til grunn at

¹ CRR3, EUs endrede kapitalkravsforordning, innført i Norge 1. april 2025.

² Konsernet har et langsiktig mål om egenkapitalavkastning på over 11 prosent jf. årsrapport 2025.

utviklingen i porteføljen skjer med vekt på diversifisering og balanserte tiltak og at bankens risikovilje løpende vurderes mot risikobæreevnen. Styret vurderer den samlede risikoviljen innen kredittrisiko som moderat og mener endringene samlet sett styrker risikostyringen, men vil vurdere supplerende rammer for samlet porteføljerisiko. Videre vil styret påse forbedringer i rapporteringen.

3.1.2 Interne kontroller og oppfølging av funn og avvik

Styret har ansvar for å føre tilsyn med den daglige ledelsen av banken. Dette innebærer at styret ved behov utfordrer ledelsens løpende beslutninger og vurderinger og følger opp at nødvendige tiltak gjennomføres. Styrets forvaltningsansvar innebærer også å påse at banken overholder lovkrav, og styret har et selvstendig ansvar for å iverksette undersøkelser når det er nødvendig.³ Styret skal sikre at de uavhengige kontrollfunksjonene kan ivareta sine arbeidsoppgaver på en effektiv og uavhengig måte,⁴ med tilstrekkelige ressurser.³

I tillegg skal styret løpende motta status på internkontroll, etterlevelse og risiko. Styret bør også ha informasjon om avvik fra interne retningslinjer og vurdere hvordan omfanget av avvik fra interne retningslinjer kan påvirke kredittrisikoen i banken.

Stikkprøver fra 2025 viste blant annet avvik på vurdering av betjeningsevne og sikkerheter, samt enkelte mangler innenfor AML-området, men tiltak gjennom året viste ønsket effekt.

I protokoller fra risikoutvalg og styreprotokoller fremgår det at risiko- og etterlevelsesrapporter tas til etterretning uten at det fremkommer tydelig hvilke tiltak styret selv initierer for å følge opp.

Styret har i sin egevaluering konkludert med at grunnarbeidet må gjøres i utvalgene og at det som et forbedringstiltak i 2026 kun skal brukes tid på viktige saker i styremøtene. Finanstilsynet har gjennomgått foretakets internkontrollbekreftelse for 2025.

Finanstilsynet mener det er viktig å gjennomføre tilstrekkelige kvalitetskontroller av kredittsakene for å sikre enhetlig behandling og bedret kvalitet. Særlig gjelder dette de mindre sakene som ikke behandles i kredittkomité. Banken bør dokumentere hvilke kontrollaktiviteter som skal gjennomføres av første og andre linje, herunder omfanget av kontroller som skal gjennomføres.

Finanstilsynet vurderer at internkontrollbekreftelsen oppfyller kravene i finansforetaksloven og CRR/CRD-forskriften paragraf 37. Finanstilsynet vurderer at dokumentet samt styreprotokoller og protokoller fra risiko- og revisjonsutvalg med fordel kan utdypes til å reflektere styrets selvstendige vurderinger og oppfølging av dette og minner om at styret selv er ansvarlig for å sikre seg nødvendig informasjon for å ivareta sin rolle. En oppsummerende oversikt over risikobildet med tiltak og status på identifiserte svakheter gjennom året vil kunne øke styrets innsikt for hvordan status er og utvikler seg gjennom året.

Finanstilsynet har notert at banken fremover vil videreutvikle rapporteringen til styret for å gi en mer konsolidert og oppsummerende fremstilling av risikobildet. Videre har Finanstilsynet merket seg at styret vil tydeliggjøre retningslinjene slik at policyverket i større grad understøtter bankens risikovilje og kontrollrammeverket. Styret vil også stille krav til dokumenterte vurderinger som gjøres i ulike komiteer og styre for å synliggjøre hvordan bankens ledelse utfordres.

3.2 Kredittrisiko, herunder tapsvurderinger iht. IFRS 9

Finanstilsynets vurderinger av bankens kredittrisikonivå og styring og kontroll med kredittrisiko bygger på krav i finansforetaksloven og tilhørende forskrifter, herunder CRR/CRD-regelverket slik

³ Se finansforetaksloven § 8-6 femte ledd.

⁴ Se CRR/CRD forskriften § 35.

dette er gjennomført i norsk rett. Vurderingene av tapsavsetninger og klassifisering av utlån er videre basert på regnskapsregelverket, herunder IFRS 9, og tilsynsmessige forventninger til forsvarlig bruk av modeller og skjønn i tapsberegningene. I vurderingene legger Finanstilsynet også vekt på overordnede prinsipper for forsvarlig virksomhetsstyring og god risikostyring, tilpasset bankens størrelse, kompleksitet og risikoprofil.

3.2.1 Kredittrisikonivå

Fra Sparebank 1 Østfold Akershus' årsrapport for 2025 fremgår det at bankkonsernets totale engasjementer (målt eksklusive overførte lån), var om lag 27,8 milliarder kroner. Av disse var om lag 10,3 milliarder kroner, tilsvarende 37,2 prosent, engasjementer til bedriftsmarkedet.⁵

Bankens største segmenter målt som andel av den totale BM-eksponeringen, er eiendom utleie og eiendom prosjekt. Bankens eksponering mot eiendom er høy og utgjorde per årsslutt 2025 om lag 70 prosent. BM-porteføljen er preget av mange store eiendomsengasjementer som samlet gir betydelig konsentrasjonsrisiko og utviklingen i et fåtall engasjementer har potensiale til å få vesentlig utslag på tapsnivå og kapitalbehov.

Banken har de siste årene økt andel utleieeiendom med sentral beliggenhet og som har leietakere innen logistikk/lager. I "Vurderingsnotat" for fjerde kvartal 2024 fremgår det at eksponering mot varehandel har økt til tross for at bransjen vurderes som utsatt. Økte utlån til slike driftsselskaper er en bevist strategi for diversifisering av porteføljen. Flere av disse driftsselskapene inngår i konsern som også har eiendomsrelatert virksomhet.

Risikonivået forsterkes av at flere av de største BM-engasjementene er innen næringseiendom hvor markedet er beheftet med høy usikkerhet, og der en del av kundene viser tegn til presset likviditet til tross for avdragsfrihet. Flere engasjementer har høy belåningsgrad (LTV), stor åpen risiko, høy ledighetsgrad, lav rentedekningsgrad og svak inntjening målt ved "loan to rent" (LTR)⁶, samt lav bokført egenkapital og enkelte engasjementer har komplekse eierstrukturer. En relativt stor andel av lånene er innvilget avdragsfrihet⁷. Videre har negativ migrering økt andelen engasjementer klassifisert som høyrisiko. Når perioden med avdragsfrihet utløper vil flere være avhengig av realisering eller kapitaltilførsel. Slike forhold øker sannsynligheten for migrering til svakere risikoklasser.

Finanstilsynet understreker viktigheten av tidsriktig håndtering av forbearance- og UTP-merking. Dette gjelder særlig større eiendomsengasjementer hvor risikoen er betydelig og hvor utviklingen i inntektsgrunnlag og sikkerhetsverdier er usikker. For sen merking innebærer at bankens risikorapportering ikke fullt ut reflekterer faktisk risikoeksponering, og at tapsrisiko i perioder kan fremstå lavere enn den reelt sett er. Dette er særlig relevant for kredittrisikonivået i en portefølje hvor store engasjementer utgjør en vesentlig del av risikoen. Økt kreditt og øvrige kortsiktige lån som skal dekke arbeidskapital må vurderes strengt i forhold til forbearance. Det samme gjelder ved bruk av tilleggslån plassert på konto med bindingstid, kombinert med avdragsfrihet. En korrekt og tidsriktig migrering er avgjørende for korrekt rapportering av risikoutviklingen og god risikostyring slik at banken kan foreta riktige kapital- og tapsvurderinger, noe som er spesielt viktig ved høy eksponering innen eiendom.

Finanstilsynet vurderer at banken har et kredittrisikonivå som er noe forhøyet i forhold til bankens moderate risikoappetitt. Risikoen i bankens utlånsportefølje har økt samtidig som banken har hatt, og planlegger for, høy vekst. Som tidligere nevnt gir høy vekst økt risiko, som sammen med høy

⁵ Som det fremgår av punkt 3.1.1 var BM-andelen for utlån, målt inklusive overførte lån, i underkant av [redacted] prosent per årsskiftet.

⁶ Sparebank 1 KFK 21. januar 2026 Porteføljereport Eiendom utleie 2025.12

⁷ Rapporteringen av avdragsfrihet omfatter tomtelån, men ikke byggelån.

konsentrasjonsrisiko knyttet til eiendom og usikkerhet knyttet til migrering⁸ forsterker kredittrisikoen, uten at dette i tilstrekkelig grad gjenspeiles i styringsdokumentasjonen.

Finanstilsynet forventer at eksponeringer følges opp på en måte som gir et presist og oppdatert risikobilde. I lys av bankens vekstmål og betydelige bransjekonsentrasjon og eksponering mot enkelte større engasjementer, forventes det at banken har særlig oppmerksomhet på områder der risikoen kan øke som følge av markeds- eller rammevilkår. Tett og fremoverskuende vurdering av disse eksponeringene vil bidra til at banken kan opprettholde en risikoprofil som er i tråd med bankens ambisjoner.

I tillegg til tett oppfølging av risikoutviklingen med tidsriktig merking og rapportering av forbearance og UTP forventer Finanstilsynet at styret vurderer mer omfattende styrerapportering som i tillegg omfatter ledighetsgrad, rentedekningsgrad/"loan to rent", mer informasjon om avdragsfrihet for de største engasjementene og for den samlede BM-porteføljen, samt periodiske vurderinger av bankens risikonivå i forhold til vedtatt risikovilje. Arbeidet skal forankres i styret og inngå i bankens overordnede rammeverk for kredittrisiko.

3.2.2 Kredittrisiko – styring og kontroll

Finanstilsynets observasjoner

Bankens kredittrisikoappetitt er beskrevet som moderat, se punkt 3.1.1 hvor også bankens rammesetting er omtalt. Banken har i sin kredittpolicy få absolutte inntakskrav ved kredittinnvilgelse, men en rekke policykrav og føringer som kan fravikes. Underliggende dokumenter beskriver retningslinjer for behandling og vurdering av kredittsaker. Banken har også et dokument med bransjemessige føringer blant annet for eiendom utleie/prosjekt og landbruk.

Gjennomgang av saker viser imidlertid avvik fra sentrale policykrav for vurdering av sikkerhetsverdier og svak eller manglende dokumentert egenkapital, som i en del tilfeller likevel innvilges uten tilstrekkelig dokumentasjon av vurderinger. Kompenserende vilkår eller avbøtende tiltak som begrunner hvorfor avvikene aksepteres fremgår i varierende grad, slik at operasjonalisering av risikoappetitten ikke alltid fremgår tydelig i beslutningsgrunnlaget.

I bankens retningslinjer angis krav til verdjustert egenkapital ("VEK"), uten at det er definert hvilke kriterier som skal være oppfylt, hvordan egenkapitalen skal beregnes, vurderes og dokumenteres. fremgår

Banken baserer seg i stor grad på såkalte interne uavhengige vurderinger av sikkerhetsverdier⁹. I den grad eksterne takster benyttes er det hovedsakelig på de største engasjementene. Engasjementer over 10 millioner kroner krever verdsettelse av "interne uavhengig part". For engasjementer under denne terskelverdien kan rådgiver utarbeide verddivurdering. Banken benytter KFKs reduksjonsfaktorer¹⁰ i beregning av sikkerhetsdekning.

Ifølge "Rutine Yield-komite SØA" skal banken sende inn årlige oppdateringer av yield-matrisen til Alliansen, som input i KFK-modellene. Banken har etablert triggerpunkt for re-verdsettelse av yield. Slik re-verdsettelse krever gjennomgang og oppdatering av samtlige engasjement over et visst beløp hvor KFK-utleiemodellen benyttes. Det fremgår av mottatt dokumentasjon at banken på tross av høye renter og stor usikkerhet i markedet har beholdt yield-matrisen fra mai 2024 uendret.

I beslutningsnotatet for flere av de gjennomgåtte engasjementene er det mangelfulle vurderinger knyttet til innvilgelse av lån med stor åpen risiko og avvik knyttet til belåningsgrad (LTV), sistnevnte til tross for at banken tillater høy belåningsgrad for en del typer utlån. Gjennomgangen avdekket

⁸ Forbearance- og UTP-merking (?)

⁹ Uavhengig av innvilgelsesprosessen

¹⁰ Alliansens Kompetansesenter for kredittmodeller (KFK)

videre saker der dagens betjeningsevne avhenger av kapitaltilførsel fra aksjonærene eller realisasjon, da kontantstrømmen i selskapet p.t. ikke er tilstrekkelig til å betjene samlet engasjement.

I saker der inntjeningen er lav, sikkerhetsdekningen er lav eller negativ og realisasjonsverdiene er usikre, foreligger det i begrenset grad vurderinger av hvordan banken vurderer konsekvensene dersom realisasjonsverdiene ikke materialiserer seg som forutsatt, eller hvordan svak sikkerhetsdekning påvirker engasjementets samlede risiko. Slik manglende problematisering tyder på at åpen risiko i praksis ikke behandles som et forhold som krever særskilt vurdering, selv når usikkerheten i verdigrunnlaget tilsier det.

Banken fører en oversikt over alle policyavvik på BM. Banken har rapportert at 18 prosent av BM-lånene¹¹ innvilget i 2025 var gitt med policybrudd, hvorav hovedvekten av avvik var knyttet til egenkapital og sikkerheter. Oversikten som er oversendt Finanstilsynet viser ikke utviklingen i antall avvikssaker over tid. Andelen innvilgelser med policybrudd fremstår høy, gitt at policy skal uttrykke styrets rammer for kreditt risiko. Når policybrudd blir et relativt hyppig innslag i kreditt praksis, svekkes styringsverdien av retningslinjene og risikoen for at banken påføres uønsket risiko.

Tilsynet har i begrenset grad omfattet PM. Finanstilsynet har merket seg et stort PM-engasjement hvor kunden er deleier i det selskapet han mottar høy lønn og leieinntekter fra. Banken opplyste under tilsynet at selskapene er BM-kunder i banken.

Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet registrerer at både kredittpolicy og -rutiner på flere områder stiller få krav ved kredittbevilgning, og at bevilgningskriteriene stort sett er veiledende. Finanstilsynet mener dette svekker bevilgningskriterienes betydning i kredittgivingen, og at styringsdokumentene bør omfatte flere og mer konkrete kriterier for styring av kredittprosessen og derigjennom kreditt risikoen i porteføljen. Tydelige krav vil danne bedre grunnlag for gode kredittfaglige vurderinger for saksbehandler, tydeliggjøre når det er avvik fra hovedregler og gi bedre grunnlag for etterprøvbare styring av kreditt risikoen i porteføljen. Dette gjelder også ved løpende engasjementsgjennomgang. I enkeltsakene Finanstilsynet har gjennomgått er det flere avvik fra bankens kredittretningslinjer og -rutiner. Utvalget er gjort risikobasert, og det er ikke stort nok til å vurdere det samlede omfanget av bankens manglende etterlevelse av interne krav til kredittgiving. Observasjonene tyder likevel på at bankens praksis ved innvilgelse av kreditt og oppfølging av lån bør forbedres.

Når det gjelder egenkapital bes banken klargjøre og stramme inn retningslinjenes krav. I den grad verdjustert egenkapital skal kunne legges til grunn bør banken stille krav til hva som kan inngå i verdjustert egenkapital, samt krav til vurderinger og dokumentasjon. Finanstilsynet forventer også mer presise retningslinjer for når eksterne verddivurderinger skal innhentes, med skjerpede krav for større og utsatte eiendomsengasjementer.

Verdien av eiendommer stilt som sikkerhet skal overvåkes minimum årlig¹² og regelverket stiller krav til uavhengighet i verddivurderingene, blant annet at verdsetter ikke er involvert i kredittprosessen¹³. Dette innebærer at rådgivere som er delaktige i beslutningsprosessen ikke kan utarbeide verddivurdering da dette bryter med kravet til uavhengig verdsettelse i CRR 3. Finanstilsynet forventer at banken regelmessig innhenter eksterne takster, spesielt for større engasjementer.

Finanstilsynet ber banken vurdere å etablere retningslinjer for minimum utleiegrad og løpetid på leiekontrakter og angi hvilke kompensierende forhold (f.eks. økt egenkapitalandel)

¹¹ Volum av avvikene er ikke opplyst.

¹² Jf. CRR artikkel 208.

¹³ Jf. EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 punkt 4.

som er nødvendige dersom utleiegraden er lav og/eller løpetiden på leiekontraktene er kort¹⁴.

Finanstilsynet merker seg at yield-matrisen, til tross for problemene i eiendomsmarkedet, ikke er endret siden mai 2024. Finanstilsynet mener manglende oppdatering av yield-matriser tilpasset ulike geografiske beliggenheter for panteobjektet øker risikoen for systematiske skjevheter i verdifastsettelsen og ber styret påse bruk av oppdaterte yield-matriser. Det legges videre til grunn at vurderinger knyttet til åpen risiko, LTV, utleiegrad mv. drøftes og at evt. avvik fra retningslinjene begrunnes eksplisitt i beslutningsgrunnlaget.

Finanstilsynet vurderer, etter gjennomgangen av enkeltsaker og mottatt oversikt over policybrudd, at en stor del av sakene har policyavvik. Finanstilsynet peker på at dette kan være en indikasjon på at risikoen i kredittene ikke er i tråd med bankens risikoappetitt og indikerer en forhøyet risiko for mislighold. Finanstilsynet mener banken bør ha høy oppmerksomhet på avvikssakene, begrunnelsene for avvik og utviklingen i avviksandeler for å forhindre en uønsket risikoutvikling i porteføljen. Finanstilsynet mener videre at banken som en del av overvåkingen av kreditt risiko og bankens praksis, også bør vurdere å inkludere avvik fra bransjemessige føringer og å rapportere utviklingen av avvikssaker over tid. Finanstilsynet vurderer at omfanget av policybrudd tilsier krav om samlet rapportering også av akkumulert totalt volum og med bankens vurderinger, for å gi styret mer presis informasjon om risikoen i porteføljen både i antall og eksponering. Finanstilsynet understreker viktigheten av tett oppfølging av engasjementer innvilget med avvik.

Finanstilsynet vurderer at det ovennevnte PM-engasjement hvor kunden er deleier i det selskapet han mottar høy lønn og leieinntekter fra, bør overføres til BM-avdelingen og følges tett opp.

Samlet sett vurderer Finanstilsynet at banken har et godt rammeverk for styring og kontroll av kreditt risiko, men at en del svakheter i etterlevelse gir en risikoprofil som kan være mer sårbar enn det den moderate risikoappetitten tilsier.

Styret skriver i svarbrevet at det merker seg Finanstilsynets kommentar om at banken har en kredittpolicy med en rekke føringer, men få absolutte krav. Banken vil gjennomgå gjeldende retningslinjer med sikte på å tydeliggjøre policyverket, slik at dette i større grad understøtter bankens risikovilje og gir et mer entydig grunnlag for kredittbeslutninger og etterprøvable styring.

3.2.3 Gruppering av motparter

I henhold til CRR artikkel 395 og finansforetaksloven § 13-12, kan et finansforetak som hovedregel ikke ha samlet engasjement mot én motpart, eller en gruppe av tilknyttede motparter, som overstiger 25 prosent av foretakets kjernekapital. Regelverket krever at foretaket har forsvarlige rutiner for å identifisere, overvåke og rapportere slike engasjementer. For å beregne samlet eksponering korrekt, må foretaket identifisere grupper av tilknyttede motparter. Definisjonen følger av CRR artikkel 4 nr. 39 og omfatter kontrollrelasjoner, der en part har bestemmende innflytelse over en annen, og økonomiske forbindelser, hvor motparter er så tett økonomisk knyttet at problemer hos én kan påvirke de andre. Videre er det i kommisjonsforordning (EU) 2024/1728 innført et bindende rammeverk for identifisering av grupper av tilknyttede motparter. Forordningen presiserer at kontroll og økonomisk avhengighet er to selvstendige og likestilte kriterier for gruppering, og at det er tilstrekkelig at ett av dem er oppfylt. Det innføres også et forsiktighetsprinsipp: Dersom det er tvil, skal det legges til grunn at én risiko foreligger.

¹⁴ Tematilsyn: Bankenes-finansiering av kontoreiendom (rapport datert 8. juni 2023)

Etter Finanstilsynets vurdering foreligger det grunnlag for gruppering av [redacted] og de tre eiernes holdingselskaper begrunnet i både:

- Kontroll¹⁵/de facto kontroll via [redacted] felles nøkkelpersoner [redacted] og styresammensetning som gir reell styringsmakt
- Økonomisk avhengighet¹⁶ via kapitalstrømmer og utbytter knyttet til eiernes personlige situasjon samt sannsynlig smitteeffekt ved økonomiske problemer. Kombinasjon av kontroll og avhengighet knyttet til tett integrert foretaksstruktur. Forordning (EU) 2024/1728 presumerer risiko ved slike forhold.

Finanstilsynet ber styret sørge for at det blir foretatt en ny vurdering av gruppering av de omtalte motpartene, sett opp mot forordning (EU) 2024/1728, og eventuelle andre eksponeringer med lignende eierskapsstrukturer. Finanstilsynet noterer at styret vil sørge for at det blir foretatt en ny vurdering av gruppering av de omtalte motpartene sett opp mot ovennevnte forordning.

3.2.4 Beregning av forventet kredittap (IFRS 9)

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.¹⁷ Banken skal ha retningslinjer for vurdering og beregning av forventede kredittap, og metodikk og rutiner 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.

Finanstilsynets observasjoner av bankens modell for beregning av forventet tap på BM
Bankens modell for beregninger av forventet kredittap (ECL-modellen) er utviklet av KFK i samarbeid med bankene i Alliansen. Den enkelte bank er imidlertid ansvarlig for beregning og rapportering og må vurdere hvordan modellen passer på egen portefølje, egne historiske og faktiske observasjoner samt vurderinger av makroøkonomiske forhold. KFK foretar kalibreringer og valideringer, som banken må vurdere i forhold til egen portefølje.

Fra og med beregningsperiode oktober 2025 hentes datagrunnlaget fra CRR3. Det er opplyst at omleggingen også har sikret en enhetlig tilnærming til reduksjonsfaktorer for sikkerhetsverdier på tvers av bankene i Alliansen. Samtidig med omleggingen har KFK gjort endringer i kalibreringen av tap ved mislighold (LGD), da analyser underbygde at LGD-modellen var for konservativ. I tapsberegningene benyttes LGD uten justering for nedgangskonjunktur og uten sikkerhetsmargin. Dette er begrunnet i at tapsestimatet etter IFRS 9 skal være forventningsrett og uten konservative påslag.

Banken følger anbefalingene fra KFK også for øvrige parametere i ECL-modellen.

Finanstilsynets observasjoner av bankens kriterier for overføring av utlån til trinn 2 på BM
Et engasjement skal overføres fra trinn 1 til trinn 2 ved "vesentlig økning i kredittrisiko". Bankens kriterier for hvordan den definerer "vesentlig økning i kredittrisiko" er basert på utviklingen i PD. Et engasjement skal overføres til trinn 2 når kundens PD har økt med over 150 prosent til et nivå over 0,60 prosent. Finanstilsynet forstår det slik at banken måler endringer i PD for utlån i BM ved hjelp av 12-måneders PD hentet fra IRB-systemet der PD utelukkende estimeres på grunnlag av

¹⁵ Forordningens art. 1

¹⁶ Forordningens art. 2

¹⁷ Se finansforetaksloven § 13-14, annet ledd

historisk informasjon på kunde-/kontonivå. IFRS 9 har som utgangspunkt at vesentlig økt kredittrisiko skal måles mot endringen i risiko for mislighold over utlånets forventede levetid. Adgangen til å måle endringer i risikoen for mislighold i løpet av de neste 12 månedene er betinget blant annet av om det er endringer i relevante makroøkonomiske faktorer som ikke gjenspeiles i tilstrekkelig grad i 12-måneders PD, jf. IFRS 9 B5.5.14.

Det er i tillegg innført et "PD-tak" slik at engasjementer med PD over 10 prosent automatisk flyttes til trinn 2. Denne absolutte terskelen skal fange opp at kunder som er innvilget med relativ høy PD kan ha vesentlig økning i kredittrisiko uten å overskride den relative terskelen på 150 prosent.

Finanstilsynet registrerer at banken, i tillegg til identifisering gjennom endring av PD, foretar kvalitative vurderinger av kunder som kan være utsatt for vesentlig økt kredittrisiko, blant annet flyttes BM-kunder med forbearance, 30 dagers restanse, eller som av andre grunner er på watch-list¹⁸, til trinn 2. Finanstilsynet forstår det slik at bankens vurderinger knyttet til watch-list hensyntar fremadskuende informasjon både for kunder individuelt og for grupper av kunder.

Finanstilsynets observasjoner knyttet til trinn 3

Rutinene som beskriver flytting av lån til trinn 3 er relativt generell og bankens kriterier omfatter ikke triggere for misligholdsvurdering basert på hendelser spesifikke for eiendomssektoren, til tross for bankens store andel eiendomsengasjementer.

I trinn 3 beregner banken forventet tap over engasjementets restløpetid. Banken benytter både individuelle tapsavsetninger og modellberegninger. For bedriftsengasjementer under 10 millioner kroner og alle PM-engasjementer bruker banken kun modellberegnete tapsavsetninger. I modellberegningene benytter banken PD på 100 prosent og konservativ (ikke frisk) LGD. For engasjementer over 10 millioner kroner bruker banken kontantstrømmetode. Dersom kontantstrømmetoden viser (null eller) lavere tapsavsetning enn IFRS 9- modellens tapsavsetning i trinn 3, endres individuell nedskrivning til tapsavsetningen i trinn 2. Retningslinjer for valg av reduksjonsfaktor, scenarioer, scenariovekting mv. fremgår ikke av rutinebeskrivelse for tap, men beskrives i kontantstrømberegningen/ Excel-arket.

Ved kontantstrømmetode skal det gjøres en scenarioberegning med minst to scenarioer og vektning av scenarioene skal begrunnes. Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer i trinn 3 viste at banken ikke har hensyntatt inndrivelseskostnader separat. Banken opplyste under det stedlige tilsynet at inndrivelseskostnader er hensyntatt i reduksjonsfaktoren. Finanstilsynet har imidlertid notert at reduksjonsfaktoren i flere av sakene er lav, og spesielt lav hvis denne også skal hensynta inndrivelseskostnader. I flere av de tilsendte sakene mangler oppdatert dokumentasjon på vurdering av sikkerhetsverdiene. Det mangler også oppdatert og god redegjørelse for valg av scenarioer og scenariovekting i enkelte av sakene.

Finanstilsynets vurderinger

Etter Finanstilsynets vurdering må banken som følge av bruk av 12-måneders PD foreta en tilleggsvurdering av om makroøkonomiske forhold tilsier at flere utlån har vesentlig økt kredittrisiko. Det vises her også til at 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.

Perioden tilgjengelig for modellering av ECL-modellen har vært preget av gode tider, noe som gir liten variasjon i data og det er krevende med bruk av statistiske metoder. Finanstilsynet viser til at beregning av tapsavsetninger vil være beheftet med betydelig måleusikkerhet, spesielt der tilgjengelig datagrunnlag er begrenset. Banken vil motta valideringsresultater fra KFK høsten 2026. Finanstilsynet peker på styrets ansvar for å påse at ECL-modellen er representativ for bankens

¹⁸ Blant annet kunder med brudd på sentrale covenants skal inngå på watch-list.

utlånsportefølje. Finanstilsynet forventer at banken hensyntar måleusikkerheten i estimeringen for å sikre at tapsavsetningene i trinn 1 og 2 blir tilstrekkelige innenfor rammen av IFRS 9.

Finanstilsynet anbefaler banken å etablere triggere for når UTP-/misligholdsvurdering skal foretas basert på hendelser som er spesifikke for eiendomssektoren, for eksempel tap av største/store leietaker(e), arealledighet, manglende refinansieringsalternativ, gjentatte restruktureringer mv.¹⁹

Finanstilsynet ber banken vurdere å innta rutiner for valg av reduksjonsfaktor, scenarioer, scenariovekting mv. i bankens rutinebeskrivelser for tap. Finanstilsynet mener økning i volum og flere store engasjementer på watch-list tilsier hyppig oppfølging tilpasset engasjementets risiko og at banken bør vurdere terskler for når sakene skal til kredittkomiteen, når utbetalinger skal stoppes og når det skal stilles krav om ekstra sikkerheter mv.

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

Den iboende risikoen i BM-porteføljen er økende. Finanstilsynet legger til grunn at styret følger opp eiendomsporteføljen og øvrige utsatte engasjementer med handlingsplaner, og at styret påser at sikkerhetsverdier er realistiske og tapsavsetningene er forventningsrette.

Styret mener bankens prinsipper og praksis for kontantstrømsberegninger i trinn 3 ivaretar forholdene Finanstilsynet har påpekt og at reduksjonsfaktorer og sikkerhetsverdier er individuelt vurdert, oppdatert og basert på relevante kilder, herunder at reduksjonsfaktorene hensyntar forventede realisasjonskostnader. Styret er enig i at dokumentasjonen burde vært samlet på ett sted. Styret erkjenner at vurderingene knyttet til sikkerhetsverdier mv. burde vært bedre dokumentert og vil påse at vurderingene blir tilstrekkelig dokumentert.

3.3 Likviditets- og finansieringsrisiko

Finanstilsynets vurderinger av bankens likviditets- og finansieringsrisiko bygger på krav i CRR/CRD-regelverket, nærmere bestemt CRD IV-forskriften §15 og §16, samt EBAs retningslinjer for stresstesting. Vurderingene er videre basert på Finanstilsynets modul for likviditetsrisiko, som stiller krav til rammer, indikatorer og løpende overvåking av likviditetsrisiko.

Foretaket skal ha metoder for å identifisere og måle likviditetsrisikoen til enhver tid. Foretaket skal regelmessig gjennomføre stresstester for å vurdere likviditetssituasjonen. Stresstestene skal omfatte alternative scenarier med ulike tidshorisonter som dekker selskapsspesifikke hendelser, markedsrelaterte hendelser samt kombinasjoner av disse. Scenarier for likviditetsutviklingen skal dekke poster i og utenom balansen. Foretaket skal regelmessig vurdere forutsetningene som benyttes i analysene.

Erfaringene fra stresstestene skal hensyntas i likviditetsstrategi, retningslinjer og rammer for likviditetsrisiko, samt i beredskapsplan. Stresstestene skal bidra til at foretaket kan forsikre seg om at faktisk eksponering forblir i overensstemmelse med styrets vedtatte risikoappetitt.

¹⁹ Se [Finanstilsynets rapport etter tematisyn om bankenes finansiering av kontoreiendom](#) og [ECB Commercial real estate: connecting the dots](#)

3.3.1 Likviditetsreserve og forutsetninger i likviditetsstresstest

Bankens risikoappetitt for likviditetsrisiko er lav. Styret har vedtatt en ramme om at banken skal ha tilstrekkelige likviditetsreserver til å overleve 6 måneder under en stor krise i bank og marked.

I bankens policy for likviditetsrisiko fremgår det at banken gjennomfører kvartalsvise stresstester for å analysere likviditetssituasjonen og bekrefte etterlevelse av styrets overlevelsramme. Testene omfatter scenarier med ulike tidshorisonter, og dekker både bankspesifikke hendelser, markedsrelaterte hendelser og kombinasjoner av disse. Scenariene inkluderer poster både i og utenom balansen, og bygger på faktisk forfallsstruktur og antakelser om innlånsfornyelse og verdifall i likviditetsporteføljen. Bankens skriver at forutsetningene som benyttes i analysene vurderes og oppdateres regelmessig.

Overlevelshorisonten under en stor krise i bank og marked beregnes med utgangspunkt i bankens egen stresstestmodell der dette scenarioet er det strengeste scenarioet som banken tester for. Utfallet av stresstesten vil blant annet avhenge av scenarioets forutsetninger knyttet til verdifall på likviditetsreserven og uttak av innskudd. Finanstilsynets vurdering er at avkortningene som er lagt til grunn for likviditetsstresstesten ikke er strenge nok. Finanstilsynet stiller spørsmål til om segmenteringen av instrumenter i likviditetsstresstesten er tilstrekkelig for å fange opp forskjellige verdifall på instrumentene i likviditetsreserven under stress. Finanstilsynet kan heller ikke se at banken stresser uttak av innskudd i tidsintervallet 0–7 dager i noen av stresstestscenarioene. Det er rimelig å anta at uttak av innskudd i et scenario som inkluderer en stor en krise i banken kan oppstå raskt i en verden der innskytere raskt kan flytte penger fra en bank til en annen. Under disse forutsetningene vil overlevelshorisonten fremstå som lengre enn ved strengere forutsetninger.

Bankens stresstester bør, der det er relevant, legge til grunn strengere forutsetninger enn det som gjelder for det regulatoriske minstekravet for likviditetsreserven. Finanstilsynet mener derfor at banken bør inkludere scenarier med raskere uttak av innskudd og med større avkortninger på likviditetsreserven, særlig med tanke på andelen obligasjoner med fortrinnsrett i bankens likviditetsreserve. Videre bør banken vurdere om det er hensiktsmessig å segmentere instrumentene i likviditetsreserven ytterligere for å fange opp forskjellige verdifall på instrumentene. Bankens bør vurdere å gjennomføre reverserte stresstester for å undersøke hvor store avkortninger og utbetalinger banken tåler før den er i brudd med policyrammer og regulatorisk krav.

Styret og ledelsen bør regelmessig motta rapporter som viser resultatet av stresstestene. I presentasjonen av de ulike stresstestscenarioene bør forutsetningene klart fremgå slik at styret og ledelsen kan vurdere hvor tilpasset og treffende de ulike scenarioene er og implikasjoner av stresstestresultatene.

Bankens oppgir at styret får presentert resultater av stresstesten hvert kvartal, sammen med en forklaring av eventuelle endringer i scenarier eller forutsetninger siden forrige presentasjon. Finanstilsynets inntrykk er at beskrivelsen av stresstesten i rapporteringen til styret mangler informasjon om forutsetninger for de ulike stresstestscenarioene. Finanstilsynet mener at bankens bør utvide omtalen av stresstesten til styret ved å inkludere disse.

Styret skriver i svarbrevet at tiltakene vil bli fulgt opp.

Vi ber bankens sende kopi av tilsynsrapport til bankens valgte revisor.

For Finanstilsynet

Håkon Rysst Heilmann
seksjonsleder

Anne Marie Romsaas
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.