



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Styret i BN BANK ASA
Postboks 2415 Torgarden
7005 TRONDHEIM

Vår referanse
25/890
Deres referanse

13.04.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn med BN Bank ASA (heretter omtalt "banken"). Formålet med tilsynet var å gjennomgå hvordan banken styrer og kontrollerer kredittrisiko og beregner tapsavsetninger etter IFRS 9 og kapitalkrav for kredittrisiko med IRB-metoden. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 15. august 2025 og styrets kommentar til denne fra 31. oktober 2025.

2 Finanstilsynets oppsummering

Banken har høy utlånskonsentrasjon innenfor næringseiendom på Østlandet. Bankens utlånspraksis innebærer omfattende bruk av avdragsfrihet, og dette gir betydelig refinansieringsrisiko. Finanstilsynet avdekket svakheter i bankens kredittvurderinger, herunder vurderinger knyttet til nedsiderisiko i kontantstrømsanalysene. Bankens rutiner for verddivurdering av eiendom framstår uklare og ikke godt nok forankret, og det er avdekket mangler ved etterlevelsen. Bankens modell for forventede kreditttap (ECL) er ikke nødvendigvis representativ for bankens forretningsmodell og eksponeringer, da denne er utviklet av og for banker i Sparebank 1-alliansen. Vedrørende bankens IRB-modeller er det noe mangelfull kontroll av inputverdier i kontantstrømmodellen og svakheter i bankens valideringstester.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Styring og kontroll

3.1.1 Strategi og retningslinjer for kredittvirksomhet

Det følger av kapittel 4.1 i retningslinjene fra EBA for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/6), at foretakets styre bør fastsette og jevnlig revidere strategi og overordnede retningslinjer for kredittvirksomheten som dekker alle relevante deler av foretaket. Kredittstrategien bør ses i sammenheng med foretakets overordnede forretningsstrategi og være en del av foretakets risikostrategi.

I bankens forretningsstrategi, kredittstrategi og kredittpolicy for bedriftsmarkedet (BM) vektlegges betydningen av kontantstrømgenererende eiendommer og låntakers betjeningsevne. Bankens forretningsstrategi fastsetter at "Virksomheten skal drives med en lav til moderat risiko på kredittområdet". Bankens kredittpolicy for BM fastsetter at gjeldsbetjeningsevne er det primære vurderingskriterium. Samtidig åpner bankens strategi og policy for avdragsfrie strukturer og fravik fra krav til gjeldsbetjeningsevne forutsatt at det foreligger øvrige forhold som reduserer risikoen.

Observasjoner under tilsynet viser utstrakt bruk av avdragsfrihet og at banken lempet på krav til gjeldsbetjeningsevne for BM-engasjementer dersom kunden har belåningsgrad innen bankens fastsatte grenser. Finanstilsynet vurderer at dette ikke er i samsvar med bankens strategi om lav til moderat risiko på kredittområdet.

3.1.1.1 Kredittinnvilgelse

I gjennomgangen av kredittsaker for bankens fem største kundegrupper samt fem største kundegrupper siste 12 måneder (dvs. totalt 10 kundegrupper representert med totalt 15 kredittsaker, hvorav ett rent byggelån ikke er medregnet) finner man at samtlige kredittsaker er innvilget med avdragsfrihet. Disse utlånene representerer en betydelig del av bankens portefølje. Behovet for avdragsfrihet synes i stor grad å skyldes svak betjeningsevne hos kundene. Forretningsidéen til debitor, som også vektlegges i bankens kredittvurdering, er i flere tilfeller forventning om økt inntekt fra utleie etter regulering av leie til antatt markedsnivå og eventuelt i kombinasjon med leietakertilpasninger av arealene, omregulering eller salg. Under tilsynet sa banken at avdragsfrihet er innvilget i tråd med beskrivelsen i bankens strategi.

Finanstilsynet har notert at bank/en i stor grad lempet på krav til gjeldsbetjeningsevne og avdragsbetaling i lys av kundens belåningsgrad sett opp mot bankens policy, krav til eier om rentebetjeningsgaranti og minimumslikviditet. Finanstilsynet mener svak gjeldsbetjeningsevne som hovedsak ikke kan kompenseres med god sikkerhetsdekning eller lånebetingelser som krav om rentegaranti fra eier eller minimumslikviditet. Finanstilsynet mener omfanget av avdragsfrihet i bankens og begrenset vekt på gjeldsbetjeningsevne fra eksisterende utleiekontrakter, innebærer en høy refinansieringsrisiko, spesielt gitt gjeldende makrobilde.

I kredittvurderingene bruker banken en kontantstrømsmodell hvor det simuleres en kontantstrøm med utgangspunkt i debitorspesifikk informasjon og simulerte markedsdata. Av debitorspesifikk informasjon som inngår som input i modellen fremkommer noe av leiekontrakter, og noe fastsettes skjønnsmessig av banken, som for eksempel leiepris, eierkostnader og felleskostnader. Bankens brukerveiledning for risikoklassifisering gjør rede for hvordan data skal legges inn i modellen, for eksempel eier- og felleskostnader. Der det ikke er tilstrekkelig informasjon er det satt opp veiledende satser som skal legges inn per kvadratmeter avhengig av arealtype¹

Kontantstrømmene som simuleres er beheftet med betydelig usikkerhet, dels som følge av at forutsetningene modellen er basert på inneholder stor grad av skjønn. Under tilsynet påpekte Finanstilsynet at det i flere av sakene er lagt til grunn forventet markedsleie i stedet for kontraktfestet leie, og at denne kan ligge vesentlig høyere enn eksisterende leienivå. Bankens opplyste at risikoen ved usikrede fremtidige kontantstrømmer i stor grad veies opp med korte løpetider på finansiering, samt at eksisterende kontantstrøm i mange tilfeller ville være tilstrekkelig for å betjene innvilget finansiering.

For å sikre en helhetlig vurdering av kundens gjeldsbetjeningsevne, hensyntatt usikkerhet knyttet til kontantstrøm og refinansieringsrisiko, mener Finanstilsynet at banken ved kontantstrømsanalyse i større grad bør belyse nedsiderisiko. I den enkelte kredittvurdering bør det tas høyde for at kontantstrømmen skal bære vedlikeholds- og oppgraderingsbehov over tid, risiko for økt arealledighet og økte renter, samt beregning av kontantstrøm før og etter stipulerte avdrag. Videre

¹ Arealtypene (eier- og felleskostnader kr. per kvm.) er

framstår de veiledende satsene for eierkostnader noe lave sammenlignet med observerte eierkostnader for næringsbygg²³

3.1.1.2 Syndikering

I bankens kredittpolicy BM er policy for deltagelse i syndikater gjennomgått i punkt 5:

Blant bankens fem største engasjementer og fem største engasjementer siste 12 måneder, totalt 17 kredittsaker, inkluderer fire av sakene deltagelse i syndikater. I to av disse, hvor banken opptrer som agent, fremkommer det at banken har andreprioritets pant mens den andre banken i syndikatet får førsteprioritet.

Finanstilsynet registrerer fra styrets svar på foreløpig tilsynsrapport at banken vil utarbeide tydeligere retningslinjer for deltagelse i syndikater basert på dagens praksis. Finanstilsynet forventer at retningslinjene vil omfatte prioritering av sikkerhet ved syndikering og bankens rolle som agent, og at de sikrer at eventuelle interessekonflikter ved syndikering innen alliansen håndteres forsvarlig.

3.1.1.3 Verdivurdering av eiendom

I henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 208 (2b) og 229 (1a) skal verdivurdering av eiendom gjennomføres av en kvalifisert verdsetter som er uavhengig fra kredittgivningsprosessen. Videre redegjør Finanstilsynets rundskriv 5/2021 for forventninger til verdsetters kompetanse og uavhengighet.

I henhold til bankens rutine for verdivurdering av eiendom kan banken benytte verdivurderinger fra eksterne aktører som er forhåndsgodkjent. Verdivurdering av en aktør som ikke er forhåndsgodkjent må godkjennes av banken (ved Kredittsjef BM) og kunne settes på listen over godkjente aktører. Verdivurderingen må være gjennomført etter anerkjente prinsipper for vurdering av eiendommer banken finansierer, og verdsetter må ha tilstrekkelig kompetanse om fastsettelse av eiendomsverdier, nødvendig tekniske ferdigheter og kjennskap til markedsområdet for eiendommen. Banken kan også benytte intern verdsetter som er uavhengig av kredittinnvilgelsesprosessen.

Finanstilsynet har mottatt 14 eksempler på eksterne verdivurderinger. Det er Finanstilsynets forståelse at i samtlige 14 verdivurderinger er låntaker oppdragsgiver for verdivurderingen. Det framkommer ikke klart i rutineene hva praksis er når kunden er oppdragsgiver, og hvilke tiltak banken gjennomfører for å sikre at verdsetters kompetanse og uavhengighet er i tråd med retningslinjene. For 7 av de mottatte verdivurderingene, alle tilknyttet samme kunde, var verdivurdering utført av verdsetter som ikke var på listen over forhåndsgodkjente aktører, uten at Finanstilsynet kunne finne dokumentert godkjennelse fra Kredittsjef BM. Finanstilsynet noterer seg styrets kommentar om at dette skal ha vært gjort ved kundeforholdets inngåelse uten at Finanstilsynet har kunnet verifisere dette.

³ En rapport av RSM (<https://www.rsm.global/norway/nb/news/eier-og-felleskostnader-i-naeringseiendom-2024>) finner median eierkostnad for handel og kontor på henholdsvis 469 (404) og 253 (265) kroner per kvadratmeter i regnskapsåret 2024 (2023).

I henhold til bankens rutine for verdivurdering av eiendom stilles det, ved innvilgelse av finansiering av næringsseiendom, krav til at verdsetter har vært fysisk på eiendommen som skal pantsettes. Ved Finanstilsynets gjennomgang av kredittsaken til [REDACTED] ble verdivurderinger av alle 8 eiendommer etterspurt, og Finanstilsynet mottok 7 verdivurderinger. Finanstilsynet observerte at 6 av 7 mottatte verdivurderinger for denne kunden var gjort uten at verdsetter hadde befart eiendommene. Finanstilsynet noterer seg styrets tilbakemelding om at befaring av eiendommene skal ha blitt utført av verdsetter ved kundeforholdets inngåelse, uten at Finanstilsynet har kunnet verifisere dette. Finanstilsynet observerte også at én av de 8 eiendommene i saken, en sak som representerte over 50 prosent av porteføljens vurderte verdi, manglet verdivurdering. Vurdering av denne eiendommen var basert på salgspris to år tilbake i tid. Finanstilsynet noterer seg styrets tilbakemelding at verdivurderinger for alle eiendommer skal ha blitt innhentet i etterkant av tilsynet.

For å sikre etterlevelse av kapitalkravsforordningen og Finanstilsynets forventninger til verdsetter bør banken etablere en tydelig praksis for hvordan verdsetters kompetanse og uavhengighet kontrolleres og sikres når banken selv ikke er oppdragsgiver for ekstern vurdering. Banken må også sikre at interne rutiner for verdivurdering av eiendom etterlevs og at etterlevelse bekreftes og dokumenteres i forbindelse med kredittinngivelse.

3.1.1.4 Vurdering av eiers framtidige finansielle posisjon

Det fremkommer av policy at i den grad kundens vurderinger og opplysninger eller 3. parts opplysninger legges til grunn skal disse være kontrollert, vurdert og analysert av banken. Kundeansvarlig skal ha en profesjonell skepsis til den informasjon som mottas fra kunden og være konservativ i sin tilnærming, og at det skal søkes informasjon fra objektive kilder i den utstrekning som er hensiktsmessig og mulig.

Blant bankens fem største eksponeringer per 31.12.2024 var tre kredittsaker konsolidert under samme kundegruppe. Denne kundegruppen har betydelig virksomhet og forpliktelser utover de tre kredittengasjementene med BN Bank. Av de tre kredittsakene fremgår det at banken i betydelig grad vektlegger kundegruppens morselskap/eier, både med hensyn til prosjektgjennomføring og finansiell robusthet. For eksempel innvilges alle tre sakene under betingelse av at eier stiller med garanti for rentebetiening. [REDACTED]

Bankens vurderinger er følgelig basert på anslag oppgitt av gruppen. Finanstilsynet har notert at banken i ovennevnte kredittsaker i liten grad gir oversikt over underliggende årsaker for gruppens nedskrivninger (verdifall) og mulige konsekvenser dette kunne ha for bankens egne verdiestimer.

Finanstilsynet forventer at banken vurderer kvaliteten på eventuelle garantier også der slike kommer fra morforetak i en gruppe. Morforetakets finansielle situasjon vil være en avgjørende faktor i denne vurderingen.

[REDACTED] Finanstilsynet mener at banken i ovennevnte kredittsakene burde ha foretatt selvstendige analyser av morforetakets finansielle stilling og ikke kun gjengitt morforetakets egne framskrivninger. [REDACTED]

3.1.1.5 Selvstendig markedsanalyse og stresstester

I forbindelse med tilsyn av banken i 2019 viste Finanstilsynet til at banken hadde høy konsentrasjonsrisiko knyttet til næringseiendom og reiste spørsmål om banken burde utarbeide egne periodiske bransjeanalyser og stresstester for å identifisere tidlig hvilke engasjementer som er mest utsatt i definerte scenarier. Ved tilsynet i 2025 fant Finanstilsynet at banken hadde utarbeidet en samlet analyse av BM-porteføljen som skal ivareta behovene knyttet til stresstesting som verktøy for å identifisere utsatte engasjementer. Fokusområder for analysen var BM-porteføljens betjeningsevne, LTVer og leietakerrisiko. Under tilsynet ga banken uttrykk for at man har operative linjeledere og en BM-organisasjon som er tett på markedsutviklingen for næringseiendom. På forespørsel om banken utarbeidet egne markedsanalyser ble det vist til at banken benytter flere eksterne kilder til informasjon om eksisterende markedsstatus og anslag for fremtidig markedsutvikling.

Bankens brutto utlån innenfor BM, som i hovedsak er utlån til næringseiendom, utgjorde per 31.12.25 36 prosent av bankens totale brutto utlån. Etter Finanstilsynets vurdering tilsier den høye konsentrasjonen og dette segmentets volatilitet at banken i større grad bør formalisere informasjonsinnhenting og -bearbeiding knyttet til eksisterende markedsstatus og markedsutviklingen fremover. Slik formalisering kan f.eks. innebære at man dokumenterer kilder til markedsanalyse, erfaring av treffsikkerhet historisk på anslag om markedsutvikling, identifikasjon og kvantifisering av drivere bak forventet markedsutvikling samt identifisering av risikoelementer og utfallsrom i forventet markedsutvikling. Utstrakt bruk av avdragsfrihet og kontantstrømsberegninger som vektlegger forutsetninger om økt leie, utvikling av lokaler etc., taler for at banken i større grad bør utarbeide eget markedssyn og legge egne markedsanalyser til grunn for stresstester.

3.1.2 Risikofunksjonens ansvar

Andre linjes risikostyringsfunksjon er sentral i bankens uavhengige kontroll av etterlevelse av interne retningslinjer og regelverk. I risikostyringsfunksjonens instruksjon angis at funksjonen skal være aktivt involvert i vurderinger som er av vesentlig betydning for foretakets samlede risiko.

Finanstilsynet mener at risikostyringsfunksjonen bør være representert i bankens kredittkomité i en uavhengig og rådgivende rolle, for å kunne utfordre beslutningsgrunnlaget og bidra til at interne retningslinjer og regulatoriske krav etterleves.

3.1.3 AHV analyse ved kredittgivning

For å sikre etterlevelse av hvitvaskingsloven (Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering) er nært samarbeid mellom bankens AHV team og saksbehandlere innenfor kredittgivning essensielt. Ved gjennomgang av kredittsaker under tilsynet ble det observert at kredittsakenes AHV analyse hovedsakelig er rettet mot midlenes opprinnelse og til dels mangler et helhetlig syn på AHV risiko.

Finanstilsynet ser behov for å styrke samarbeidet mellom bankens AHV team og kredittmiljøet for å styrke AHV analyse i kredittsakene. Finanstilsynet ble under tilsynet informert om at banken har en pågående prosess for å bedre dette samarbeidet.

3.2 Praksis for tapsavsetninger etter IFRS9

Tilsynet omfattet bankens modeller for forventet kreditttap (ECL), tapsvurderinger og tapsavsetninger, med mest vekt på bedriftsmarkedsporteføljen (BM).

3.2.1 Identifisering av utlån med vesentlig økt kredittrisiko (trinn 2)

3.2.1.1 Fremadskuende informasjon

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 på grunnlag av historisk informasjon 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. 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. Dette tilsier at banken må foreta en tilleggsvurdering om makroøkonomiske forhold tilsier at flere utlån har vesentlig økt kredittrisiko.

Finanstilsynet har merket seg at banken har en kvartalsvis prosess for vurderinger av forventet tap, herunder eventuelle overstyringer. Finanstilsynet kan imidlertid ikke se at banken har egne rutiner for gruppevis justeringer, f.eks. vurderinger knyttet til vesentlig økt kredittrisiko i delporteføljer.

3.2.1.2 Unntak for utlån med lav kredittrisiko

Banken har oppgitt at engasjementer som er unntatt for PD-migrering for overføring til trinn 2 (engasjementer med PD under 0,6 prosent) var henholdsvis 600 millioner og 366 millioner kroner for PM og BM per 31.12.2024, og sa under tilsynet at omfanget av engasjementer omfattet av lavrisikounntaket er nær grensen på hva den finner akseptabelt.

Finanstilsynet forventer at banken monitorerer andel lån omfattet av lavrisikounntaket for å sikre at omfanget ikke blir for stort. Finanstilsynet forventer banken bør revurdere grensene for lavrisikounntaket.

3.2.2 Beregning av forventet kredittap i trinn 1 og trinn 2

Finanstilsynet noterte at banken bruker en ECL-modell utviklet av og vedlikeholdt av SpareBank 1-alliansen. BN Bank er ikke en del av alliansen, men banken er eid av banker i alliansen. Banken forklarte under tilsynet at den er inkludert i relevante fagforum. Finanstilsynet forventer at det etableres tiltak og kontroller for å sikre at alliansens ECL-modell, basert på data for bankene i alliansen, er representativ og relevant for bankens forretningsmodell og eksponeringer.

3.2.2.1 Estimering av misligholdssannsynlighet og tapsgrad

Perioden tilgjengelig for modellering har vært preget av gode tider som gir liten variasjon i data og det er krevende å oppnå robuste estimater. Finanstilsynet har merket seg at misligholdsraten (DR) er nedjustert i det statistiske grunnlaget som følge av antatt forbedring av porteføljekvalitet i bankene. Finanstilsynet mener det skal utvises forsiktighet ved å utøve denne type skjønn.

Finanstilsynet registrerer at bankens PD-modell for beregning av forventet tap avviker fra PD-modellen som anvendes for vurdering av om utlån har vesentlig økt kredittrisiko (trinnmigrering). PD-modellen for beregning av forventet tap bygger på en forutsetning om at historiske sammenhenger mellom observerte tap og makrofaktorene arbeidsledighetsnivå og rentenivå forklarer fremtidig PD-nivå. PD beregnes på bransjenivå uten hensyn til kunde-/kontospesifikk informasjon identifisert gjennom PD-modellen for trinnmigrering. Etter Finanstilsynets vurdering bør "vesentlig økt kredittrisiko" reflekteres i den PD som anvendes for beregning av forventet tap på utlån i trinn 2. I og med at PD-modellene er forskjellige (trinnmigrering versus forventet tap) stiller Finanstilsynet spørsmål ved om dette i tilstrekkelig grad hensyntas. Tilsvarende gjelder for lån som har migrert til trinn 2 på bakgrunn av kvalitative kriterier (watchlist mv).

LGD som benyttes i foretakets ECL-beregninger er etter Finanstilsynets forståelse uten reduksjonsfaktorer og sikkerhetsmarginer. Finanstilsynet forventer at banken validerer LGD benyttet i ECL-beregning, og ber banken underbygge at LGD anses forventningsrett.

I tapsnotat for 4. kvartal 2023 viser banken til effekter av implementering av oppdatert versjon av IFRS 9-modellen. Det er vist til betydelig reduksjon i beregnet forventet tap som følge av overgangen. Finanstilsynet mener det er viktig at banken, ved enhver oppdatering av modellen, foretar analyser og valideringer for å sikre at modellen er representative for bankes forretningsmodell og BM-portefølje. Det bør utvises varsomhet ved modellendringer som bidrar til vesentlig reduserte modellavsetninger. Finanstilsynet viser til at effektmatrisene som følger av modellen er basert på

data for SpareBank1-alliansen og mener at banken må foreta ytterligere analyser og kontroller for å sikre at datagrunnlaget er representativt for BN Bank ASA.

Finanstilsynet viste under tilsynet til viktigheten av konsistens mellom IRB- og ECL-parametere. Banken viste til at effektmatrise/parametermatrise ikke er kalibrert til foretaket, men at dette vurderes ved neste revisjon. Finanstilsynet mener at dette underbygger at det er en risiko for at SpareBank 1-alliansens modell for tapsavsetninger etter IFRS9 ikke nødvendigvis er representativ for banken.

3.2.2.2 Makroscenarier, scenariovekting og sensitivitet

Ifølge modelldokumentasjon er makroøkonomiske faktorer viktigste årsak til endringer i mislighold. For å unngå for høy kompleksitet bruker modellen kun to makroøkonomiske forklaringsvariabler: arbeidsledighet og rente, gjennom en såkalt effektmatrise med ulike PD-nivåer for ulike nivåer på arbeidsledighet og rente. Datagrunnlaget for å estimere effektmatrisene er hovedsakelig observert mislighold i alliansen fra og med 2007, men det er ifølge dokumentasjonen også en betydelig mengde skjønn involvert i denne prosessen. Finanstilsynet forstår det slik at modellavsetningene er sensitive for "worst case"/hjørneverdiene i effektmatrisene, og at fastsettelsen av disse verdiene er skjønnsmessig. Finanstilsynet stiller spørsmål ved om foretaket i tilstrekkelig grad har vurdert tapsestimatenes sensitivitet overfor endringer i makroforutsetningene.

I vurderingene av nedsidescenario per desember 2024 har banken benyttet Finanstilsynets stresstest fra 2023 som grunnlag, da den vurderer at scenarioet og narrativet i Finanstilsynets stresstest 2024 var vesentlig endret uten at det ifølge banken er observert endringer i makroøkonomisk usikkerhet som skulle tilsi åpenbare endringer i stressforutsetningene. I Finanstilsynets stresstest 2024 er det lagt særlig vekt på stress knyttet til næringseiendom, herunder betydelig prisfall. Finanstilsynet mener at forutsetninger knyttet til næringseiendom var og er et område hvor usikkerheten har økt de siste årene, særlig som følge av renteutviklingen. Finanstilsynet forventer at banken sikrer tilstrekkelig konservatisme i vurderingene knyttet til nedsidescenario.

3.2.3 Usikkerhet i estimater og bruk av overstyringer

I tapsnotat for 4. kvartal 2024 viser banken til ytterligere reduksjon i tapsavsetningene. Det vises til at hovedforklaringen er reduksjon i overstyringer fra 5 til 2 prosent og reduserte avsetninger knyttet til byggelånsporteføljen. Finanstilsynet mener at endringene er svakt begrunnet. Finanstilsynet ber styret tydeliggjøre bankens rutiner for modelloverstyringer.

3.2.4 Tapsavsetningsgrader

Ved utgangen av 2024 var henholdsvis 84 prosent, 13 prosent og 2,7 prosent av bankens BM-portefølje plassert i trinn 1, 2 og 3. Finanstilsynet har merket seg tapsavsetningsgradene i trinn 2 og 3 over tid har falt samtidig som andelen i de respektive trinnene har økt. Tapsavsetningsgraden for trinn 3-eksponeringer ved utgangen av 2024 var kun 3,3 prosent og dette er vesentlig lavere enn sammenlignbare banker. Gitt at omfanget av engasjementer i trinn 3 var på et relativt begrenset nivå under tidspunktet for tilsynet vil tapsvurderinger på større misligholdte engasjementer ha stor effekt på samlet avsetningsgrad. Finanstilsynet mener at banken bør utvise forsiktighet med å redusere tapsavsetning for engasjementer som migrerer fra trinn 2 (modellavsetning) til trinn 3 (individuell tapsvurdering). Finanstilsynet har merket seg at banken vurderer at tapsavsetningene i trinn 1 og 2 for både BM og PM er å anse som konservative målt mot sammenlignbare banker. Bankens vurderinger er imidlertid basert på avsetninger i prosent av hele porteføljen. Finanstilsynet mener at banken må legge større vekt på avsetningsgrad innenfor det aktuelle IFRS 9-trinnet.

3.3 IRB-systemet

IRB-metoden innebærer at risikovektene som benyttes i beregningen av kapitalkrav for kredittrisiko beregnes for hvert enkelt utlån fra bankens egne estimater for misligholdssannsynlighet (PD) og tapsgrad (LGD). Krav til IRB-systemet er gitt i kapitalkravsforordningens tredje del, andre avdeling,

tredje kapittel, og omfatter krav til estimering, bruk og kontroll. Kommisjonsforordning 439/2022 om tilsynsmyndighetens vurdering og oppfølging av IRB-modeller gir utfyllende bestemmelser.⁴

Banken fikk i brev av 11. desember 2025 tillatelse til modellendringer i kontantstrømmodellen for foretaksengasjementer og har varslet søknad om endring i modellene for utlån til personmarkedet. Krav til estimering følges opp i søknadsbehandlingen. Bankens bruk av modellene i kredittinnvilgelsen er omtalt i punkt 3.1.1. Dette punktet omhandler hovedsakelig bankens kontrollaktiviteter.

3.3.1 Forutsetninger og input i modellen

Ved bruk av IRB-modeller skal bankene ha en prosess for å kontrollere data som benyttes i modellen, som skal omfatte en vurdering av hvor nøyaktige, fullstendige og relevante dataene er, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 174 (b).

Det fremgår av bankens kontrollplan for BM at det skal gjennomføres stikkprøvekontroller med full gjennomgang av 5 saker i halvåret for å kontrollere teknisk input i systemet. Fra bankens oppsummering av andrelinjekontroller fremkommer det at kontrollene i liten grad kontrollerer rimelighet og vurdering av inputvariabler.

Etter Finanstilsynets vurdering bør banken i større grad ettergå valg og nivå på inputs i modellen, for eksempel for eier- og felleskostnader, hvor standardsatsene kan være undervurdert som omtalt i punkt 3.1.1.1. I stikkprøvekontrollene bør banken inkludere rimelighetsvurderinger, og resultatet fra disse bør inngå i den kvalitative valideringen. Ifølge styrets svarbrev av 31. oktober 2025 skal dette være fulgt opp i bankens kontrollplaner.

3.3.2 Validering

I henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 174 skal banken sikre at kravene til IRB-systemet er oppfylt gjennom regelmessig validering. Kapitalkravsforordningens artikkel 185 presiserer at banken i validering må sammenligne observerte misligholdsrater med estimerte verdier for hver risikoklasse eller intervall og sikre at modellene ikke underestimerer risiko. Metodene og dataene for validering skal være konsistente og meningsfulle, og banken må analysere hvorvidt eventuelle avvik er hensyntatt i sikkerhetsmarginer eller andre justeringer, jf. kommisjonsforordning 2022/439 artikkel 12.

Finanstilsynet fikk i forkant av tilsynet bankens valideringsrammeverk og rapporter fra kvalitativ og kvantitativ validering av gjeldende modeller for utfallsåret 2023 og initiell validering av omsøkte modeller. Banken har i brev av 11. desember 2025 fått tillatelse til å ta i bruk endrede modeller for bedriftsmarkedsporføljen. Finanstilsynets merknader til bankens valideringsresultater framgår av dette brevet. Observasjonene i denne rapporten er begrenset til bankens valideringsmetoder.

Banken har felles valideringsrammeverk med Sparebank 1-alliansen, men noen egne tilpasninger. Rammeverket definerer ansvars- og rollefordeling og beskriver omfanget av kvantitativ og kvalitativ validering med analyser og vurderinger. Det fremgår av rammeverket at PD uten sikkerhetsmarginer skal sammenlignes med observert mislighold og at resultatene skal vurderes ut fra konjunktorene. Nivåtestene for LGD skal sammenligne observasjonene med predikert LGD før nedgangstidsjustering og sikkerhetsmarginer. Videre skal valideringstest for kalibreringsnivå for KF gjennomføres for alle KF-kategorier definert i banken. Valideringen av kontantstrømmodellen omfatter sammenligning av simulerte og observerte leieinntekter over 3 år. Banken opplyste under tilsynet om at det vil gjøres justeringer ved eventuelle svakheter i rammeverket.

Finanstilsynet mener metoden for å sammenligne predikert og observert mislighold på risikoklassenivå kan innebære svært vide konfidensintervaller og følgelig høy terskel for å identifisere

⁴ Kapitalkravsforordningen og kommisjonsforordning 439/2022 gjelder som norsk rett jf. CRR/CRD-forskriftens § 2 første ledd og andre ledd nummer 62.

mulig underestimering.⁵ Finanstilsynet legger til grunn at sammenligning av observasjonene med predikert LGD før nedgangstidsjustering og sikkerhetsmarginer også gjelder tester av LGD på risikoklassenivå, tilfriskningssannsynlighet, reduksjonsfaktorer og nivåtester for KF. Finanstilsynet mener banken bør utvide validering av framskrivningene i kontantstrømmodellen til å omfatte de ulike delkomponentene i modellen, og registrerer at banken arbeider med å forbedre og videreutvikle denne delen av valideringen.

3.3.3 Løpetidsparameter (M)

Lån med kort løpetid antas å ha lavere risiko enn langsiktige lån, noe som hensyntas i løpetidsparameteren M, som inngår i risikovektsberegningen. M beregnes i henhold til kapitalkravsforordningens artikkel 162 (2a) og (2f) enten fra avtalte kontantstrømmer eller som den lengste gjenværende tiden som låntaker tillates å benytte til å oppfylle sine avtalte forpliktelser fullt ut.

Finanstilsynet påpekte under tilsynet at kapitalkravet kan underestimeres om kontraktsmessig løpetid er kortere enn reell løpetid for lånet, og viste til at bankens gjennomsnittlige løpetidsparameter er fallende. Bankens forklarte at utviklingen kunne forklares med at før strategiendringen i 2015 ble lån inngått med svært høy løpetid. Porteføljen ble siden redusert og nye innvilgelser gis med kortere løpetid. I valideringen analyserer banken utviklingen i løpetid og sammenligner utvikling i avtalt og faktisk løpetid for avsluttede engasjementer. Sammenligningen gjøres per avslutningsår og startår for kontoen.

Som omtalt i avsnitt 3.1.1.1 medfører bankens næringskonsentrerte portefølje, preget av avdragsfrihet og begrenset vekt på gjeldsbetjeningsevne basert på eksisterende utleiekontrakter, en vesentlig refinansieringsrisiko. Kontraktsmessig løpetid gir derfor ikke nødvendigvis et representativt bilde av engasjementenes reelle løpetid. Finanstilsynet viser til at banken kan benytte kapitalkravsforordningens artikkel 162 (2f) i tilfeller med avdragsfrihet. Bankens sammenligning av reell og kontraktsfestet løpetid for avsluttede engasjementer innebærer at engasjementer med kort reell løpetid er overrepresentert, særlig for nye startår. Det er følgelig ikke grunnlag for å konkludere at faktisk løpetid er lavere enn avtalt og faktisk løpetid over tid per startår gir ingen informasjon om utvikling i reell løpetid. Sammenligning per avslutningsår indikerer ingen reduksjon i reell løpetid etter 2019.

Dersom løpetidsparameteren som benyttes i risikovektsberegningen ikke gjenspeiler den faktiske risikoen, kan denne risikoen hensyntas i beregningen av kapitalbehov i pilar 2, jf. kapitalkravsdirektivets artikkel 104, gjennomført i finansforetaksloven § 13-6 og CRR/CRD-forskriften § 46. Finanstilsynet vil følge opp løpetidsparameteren i IRB-foretakene.

3.3.4 Størrelsesparameter (S)

Bankene kan ta hensyn til størrelsen på motparten i beregningen av korrelasjonskoeffisienten som inngår i risikovektsberegningen for utlån til foretak som mål på foretakets eksponering mot systemrisiko, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 153 (4). Beregningen av størrelsesparameteren, S, baseres normalt på foretakets omsetning i euro, men bankene skal legge samlede eiendeler til grunn dersom dette er et mer relevant mål på foretakets størrelse. I begge tilfeller er det konsoliderte tall for konsernet foretaket inngår i, som skal legges til grunn.

Banken beregner størrelsesparameteren med utgangspunkt i omsetning, og benytter eiendeler om forholdet mellom eiendeler og omsetning overstiger 30. Terskelverdien er basert på yield og en analyse av regnskapsdata.

⁵



Terskelverdien banken benytter for å identifisere foretak der eiendeler er en mer relevant indikator for eksponering mot systemrisiko enn omsetning synes å være basert på en lav yield. Foretak innen næringseiendom har erfaringsvis vesentlig mindre omsetning i forhold til eiendeler enn andre bransjer slik at omsetning kan bli et misvisende mål på størrelsen for dette segmentet, som er særskilt eksponert mot systemrisiko. Finanstilsynet mener banken bør senke terskelverdien for bruk av eiendeler som størrelsesindikator, eller benytte korrelasjonskoeffisient uten justering for størrelse, for foretak innen næringseiendom.

3.3.5 Rapportering til styret

I henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 189 (3) skal IRB-informasjon utgjøre en sentral del av rapportering til styret. Rapporteringen skal inkludere detaljer på risikoklassenivå, inkludert estimering av risikoparametere og sammenligning med faktiske misligholdsrater, tapsgrader og konverteringsfaktorer.

Bankens risikorapport inneholder 2 års tidsserier med aggregerte verdier for PD, LGD og risikovekter for bedrifts- og massemarkedet. For bedriftsmarkedet er også utvikling i løpetid og størrelsesparameter inkludert, og utviklingen i alle parameterne følges separat for byggelån og nærings-eiendom. Kvartalsvis risikorapport til styret inneholder ikke informasjon om PD- og LGD-estimerer på risikoklassenivå.

Finanstilsynet understreker at IRB-tillatelse innebærer at informasjon fra IRB-systemet skal spille en sentral rolle i rapporteringen til styret og ledelsen og ber styret vurdere informasjonsbehovet, for eksempel informasjon om fordeling av porteføljen på risikoklassenivå for PD og LGD. Ifølge tilsvaret av 31. oktober 2025 vil risikorapporteringen utvides med mer informasjon om PD og LGD fra innvilgelse.

4 Videre oppfølging

For alle merknader i denne rapporten ber Finanstilsynet styret om å fremlegge rapport over iverksatte tiltak med status oppdatering, alternativt aksjonsplaner der hvor tiltak enda ikke er iverksatt innen 1. oktober 2026.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Linda Støle Hårstad
seksjonsleder

Tore Fugelsnes
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.