

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Styret i SOKNEDAL SPAREBANK
Soknedalsveien 583
7288 SOKNEDAL

Vår referanse
25/15360
Deres referanse

24.08.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomfører stedlig tilsyn med Soknedal Sparebank (heretter omtalt "banken"). Formålet med tilsynet er primært å vurdere bankens virksomhetsstyring og kredittrisiko, herunder tapsvurderinger iht. IFRS 9.

Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 10. april 2026 og styrets kommentar til denne fra 12. mai 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Banken har en forhøyet forretningsrisiko som følge av svak utlånsvekst, høy kostnadsgrad og svak lønnsomhet. Bankens størrelse og begrensede ressurser innebærer vesentlig nøkkelpersonrisiko og sårbarheter i sentrale prosesser. Finanstilsynet mener at bankens kredittrammer og porteføljesammensetning, herunder høy konsentrasjon mot enkelte bransjer og store engasjementer, ikke er tilstrekkelig tilpasset bankens ressurser og risikobærende evne.

Bankens kredittstyring og innvilgelsespraksis har svakheter, særlig i bedriftsmarkedet. Svakhетene gjelder mangelfull etterlevelse av interne retningslinjer, svak dokumentasjon i kredittnotater, utilstrekkelige vurderinger av betjeningsevne samt mangelfull forbearance- og UTP-merking. Videre vurderes praksis for verdsettelse av sikkerheter, årlige engasjementsgjennomganger, løpende oppfølging av høyrisikoengasjementer og tapsavsetninger i trinn 3 som mangelfulle.

Finanstilsynet legger til grunn at styret må ha tilstrekkelig, konsistent og etterprøvbar styringsinformasjon om innvilgelsespraksis og avvik for å sikre at kredittrisikoen følges opp på en forsvarlig måte

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Virksomhetsstyring

Styret har ansvar for å sikre forsvarlig organisering av foretaket og etablere klare styrings- og kontrollsystemer, herunder tydelig arbeidsdeling, rapporteringslinjer og kontrollfunksjoner.

Regelverket stiller krav til at styret skal påse at foretaket har et system for internkontroll og risikostyring, og at det minst årlig foretas en dokumentert, oppsummerende vurdering av internkontrollen og risikosituasjonen som forelegges styret.

Ledere på alle vesentlige virksomhetsområder har ansvar for å løpende vurdere gjennomføringen av bankens internkontroll, og vurdere om internkontrollen innen eget ansvarsområde er

velfungerende, jf. CRR/CRD forskriften § 37. Foretaket skal ha uavhengige kontrollfunksjoner, herunder risikokontrollfunksjonen med tilstrekkelig kompetanse og ressurser, og funksjonen skal være involvert i utarbeidelsen av risikotoleranse, risikostrategi og overordnede rammer for risikotagning. Risikokontrollfunksjonen skal sikre at alle vesentlige risikoer er identifisert, målt og rapportert, jf. CRR/CRD forskriften § 38.

Finanstilsynet viser også til modul for intern virksomhetsstyring som beskriver forventninger til organisering, internkontroll, risikostyring og kontrollfunksjoner.

3.1.1 Forretningsrisiko

Finanstilsynet observerer at banken over tid har hatt lav og tidvis negativ utlånsvekst knyttet til både personmarkedet (PM) og bedriftsmarkedet (BM). Banken har de siste årene hatt en noe høyere kostnadsgrad, og kombinert med lav utlånsvekst har dette bidratt til svak lønnsomhet (resultat i forhold til forvaltningskapital) sammenlignet med andre banker. I tillegg opererer banken i et marked preget av sterk konkurranse og mange aktører.

3.1.2 Nøkkelpersonrisiko

Banken har få ansatte, hvor nøkkelpersonell har flere roller. Finanstilsynet viser til at leder for bedriftsmarkedet samtidig er bankens nestleder og i tillegg har ansvar for både kreditt og økonomi. Under tilsynet ble det også opplyst at én av to bedriftsmarkedsrådgivere har en delt stilling, med 70 prosent som BM-rådgiver og 30 prosent innen IKT. Videre har banken kun én person som dekker både risiko- og etterlevelsesfunksjonen.

3.1.3 Bankens tiltaksplan og oppfølging

I henhold til kravene til forsvarlig risikostyring og internkontroll forventes det at banken utarbeider konkrete og dokumenterte tiltaksplaner for å redusere identifisert kredittrisiko. Eksempelvis der stikkprøver avdekker avvik fra bankens retningslinjer eller svakheter i vurdering og oppfølging av lån.

For å redusere andelen BM-engasjementer i høye risikoklasser innførte banken i 2024 en plan for risikoreduserende tiltak. Finanstilsynet observerer at planen i begrenset grad inneholder konkretiserte og tidfestede tiltak som adresserer de svakhetene som er avdekket gjennom bankens kredittkontroller. Planen fremstår i stor grad som en gjengivelse av krav og retningslinjer i bankens kreditthåndbok, som allerede forutsettes etterlevd, snarere enn som en operativ handlingsplan for faktisk risikoreduksjon.

Finanstilsynet observerer at enkelte feil avdekket i første- og andrelinje er gjentakende og at oppfølgingen av identifiserte avvik ikke i tilstrekkelig grad har bidratt til varig forbedring. I engasjementsgjennomgangen under tilsynet pekte Finanstilsynet på lignende feil i et utvalg lånesaker.

Finanstilsynet observerer at bankens risikomatrise med lederbekreftelser inneholder relevante risikovurderinger, men at tiltak og vurderinger fremstår lite konkrete.

3.1.4 Finanstilsynets vurderinger av forretningsrisiko og virksomhetsstyring

Finanstilsynet mener at banken har høy forretningsrisiko. Vedvarende svak lønnsomhet kan svekke bankens evne til å bygge egenkapital samt begrense mulighetene for videre utvikling. Finanstilsynet forventer at styret vurderer hvordan kostnads- og lønnsomhetsutfordringer påvirker bankens risikobærende evne og kapasitet, og at dette reflekteres i bankens planverk.

Finanstilsynet mener at bankens ressursituasjon innebærer vesentlig nøkkelpersonrisiko. Banken er en organisasjon med begrensede ressurser, hvor sentrale funksjoner og oppgaver i stor grad er konsentrert hos enkelte nøkkelpersoner. Oppfølging av høyrisikoengasjementer og uforutsette hendelser kan medføre betydelig tids- og ressurspress som også kan øke sårbarheten i bankens

kredittprosesser, herunder kvaliteten i oppfølgingen. Videre har risiko- og etterlevelseseffunksjonen mange oppgaver, og begrensede ressurser kan svekke bankens evne til å identifisere, overvåke og rapportere risiko på en tilstrekkelig og effektiv måte.

Finanstilsynet mener at bankens vedtatte risikoappetitt for utlån til bedriftsmarkedet ikke er tilstrekkelig tilpasset bankens samlede ressursituasjon og risikorammeverk, særlig når det gjelder vurdering og oppfølging av lån med forhøyet risiko. Finanstilsynet forventer at styret vurderer ressursituasjonen i banken og bankens evne til å sikre at oppgaver gjennomføres på en forsvarlig måte.

Finanstilsynet mener at gjentakende avvik avdekket i stikkprøvekontroller kan indikere at underliggende årsaker ikke er tilstrekkelig identifisert eller utbedret. Finanstilsynet forventer at banken analyserer de gjentakende avvikene, gjennomfører målrettede tiltak og sikrer at avvik og resultater fra kontrollene rapporteres og følges opp på en etterprøvbar måte. Tiltak må være konkrete, prioriterte og tidfestes for å sikre effekt og ansvarliggjøring.

Finanstilsynet mener at banken bør videreutvikle en tydeligere tiltaks- og oppfølgingsstruktur for funn fra stikkprøver og andre kontroller, inkludert frister og rapportering av status til styret. Uten systematisk oppfølging og effektmåling mener Finanstilsynet at det er en risiko for at svakheter vedvarer. Styret må ha oversikt over åpne tiltak og fremdrift.

Et sentralt formål med risikovurderinger er å gi grunnlag for prioriterte og konkrete styrings- og kontrolltiltak. For generelle formuleringer kan svekke matriseverktøyets nytteverdi som styringsinformasjon. Finanstilsynet mener at risikomatriseverktøyet kan videreutvikles slik at risikoer knyttes tydeligere til tiltak og at risikomatriksen tydeligere omtaler vurderinger av hva som er tilfredsstillende og ikke.

Finanstilsynet noterer at styret vil følge opp kredittområdet, og tilføye ytterligere ressurser ved behov. Videre vil banken iverksette tiltak for å styrke oppfølgingen av avvik, blant annet gjennom tettere oppfølging av rådgivere og eventuelle begrensninger i fullmakter ved gjentatte feil.

3.2 Styring og kontroll av kredittrisiko

Styret har det overordnede ansvaret for å sikre at banken har en forsvarlig styring og kontroll av kredittrisikoen, jf. finansforetaksloven § 8-6 og § 13-5. Dette innebærer blant annet at styret skal fastsette bankens risikoappetitt, samt rammer og retningslinjer for identifisering, styring, overvåking og kontroll av kredittrisiko, jf. CRR/CRD-forskriften § 35.

Rammeverket for kredittrisiko skal være tilpasset bankens størrelse, kompleksitet og risikobærende evne, og det skal etterleves i praksis. Styret skal videre påse at det etableres rammer for konsentrasjonsrisiko, herunder bransjeeksponering og store engasjementer, og at disse følges opp gjennom regelmessig rapportering. Reglene om store engasjementer følger av finansforetaksloven § 13-12 og kapitalkravsforordningen (CRR) del fire.

Styrets vurderinger og beslutninger knyttet til risikorammer og vesentlige endringer i disse skal dokumenteres på en måte som gjør dem etterprøvbare. Rammer og indikatorer skal fungere som reelle styringsverktøy og utløse tiltak ved avvik.

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

3.2.1 Rammer knyttet til kredittrisiko

Finanstilsynet observerer at banken over tid har hatt flere brudd på fastsatte indikatorer og volumrammer for styring av kredittrisiko. Flere av rammebruddene har pågått over lengre tid. Risikorapporten omtaler utfordringer knyttet til etterlevelse av fastsatte rammer.

Banken har fastsatt relativt romslige rammer for eksponering mot eiendomsutvikling og bygg og anleggsvirksomhet. Samlet ramme for disse to bransjene er [REDACTED] [REDACTED] med utgangspunkt i de nominelle rammene, og gitt eksponeringen per Q4 2025, ville eiendomsutvikling og bygg og anlegg ved full utnyttelse kunne utgjøre opptil [REDACTED] av bankens BM-portefølje.

Banken har ikke etablert egne rammer for de høyeste, friske risikoklassene (RKL 8 til 10), men benytter en samlet ramme for risikoklassene 8 til 12. Videre viser bankens risikorapport at inntil [REDACTED] av BM-porteføljen kan være i risikoklasse 8–12, mens bankens kredittpolicy angir en ramme på [REDACTED] for samme segment.

3.2.2 Store engasjementer og gruppering av engasjementer

Finanstilsynet stiller spørsmål ved bankens vurderinger knyttet til gruppering av selskaper tilknyttet bankens største engasjement. Banken opplyste under tilsynet at den vurderer å være innenfor grensen på 25 prosent av kjernekapital, jf. CRR artikkel 395, og at vurderingen er basert på at engasjement som er konkurs eller er tatt under bobehandling ikke er inkludert i beregningen.

Videre viser gjennomgang av enkeltsaker flere tilfeller der engasjementer med tilknytning til samme kundegruppe ikke er gruppert, til tross for at det foreligger klare indikasjoner på økonomisk avhengighet eller kontroll. Dette gjelder blant annet selskaper med 50/50 eierskap eller lavere eierandel, men der én part har en ledende rolle og reell innflytelse over virksomheten [REDACTED]

Av bankens risikorapporter fremgår det at banken har hatt brudd på interne rammer for store engasjementer. Samlet indikerer dette svakheter i etterlevelsen av både interne og regulatoriske krav.

3.2.3 Fullmaktsstruktur

Kreditthåndboken anbefaler at kreditt til nye kunder skal innvilges til kunder i [REDACTED] [REDACTED] mens fullmaktsmatrisen gir rådgivere adgang til å innvilge engasjement i [REDACTED]

Kreditthåndboken stiller en rekke krav ved innvilgelse av nye kreditter, blant annet til kundenes betjeningsevne, belåningsgrad og selskapets soliditet. Det stilles imidlertid ikke krav om at avvik fra kravene skal løftes til et høyere beslutningsnivå.

3.2.4 Finanstilsynets vurdering av styring og kontroll av kredittrisiko

Finanstilsynet vurderer at gjentatte rammebrudd indikerer svakheter i bankens styring og oppfølging av kredittrisiko. Når rammebrudd ikke i tilstrekkelig grad utløser korrigerende tiltak, svekkes rammenes funksjon som styringsverktøy. Dette avviker fra god praksis og Finanstilsynets forventninger til risikostyring. Finanstilsynet forventer at banken styrker oppfølgingen av rammebrudd, herunder sikrer at avvik analyseres, tiltak besluttet og fremdrift rapporteres til styret.

Finanstilsynet anerkjenner at bankens geografisk avgrensede markedsområde kan medføre begrensede muligheter for diversifisering av bedriftsporteføljen. Samtidig vurderer Finanstilsynet at den betydelige eksponeringen mot et fåtall bransjer – særlig eiendomsutvikling og bygg og anlegg – innebærer økt konsentrasjonsrisiko. Disse bransjene er erfaringsmessig mer konjunkturutsatte

og tapsutsatte enn øvrige deler av porteføljen. Finanstilsynet forventer at banken vurderer om rammer for bransjeeksponering er tilstrekkelig konservative, og at styret følger utviklingen i porteføljen og konsekvenser for bankens samlede risikobilde.

Manglende samsvar mellom fastsatt risikoappetitt for lån til bedriftsmarkedet, rammeverk for denne typen lån og bankens ressurser, svekker evnen til å styre kredittrisiko på en forsvarlig måte. Dette øker risikoen for tap og kan påføre banken uforutsette belastninger. Finanstilsynet forventer at styret gjennomgår risikoappetitt og kredittrammeverk for bedriftsmarkedet, og sikrer at disse er realistiske, etterleves i praksis og er tilpasset bankens ressurser og kompetanse.

Finanstilsynet vurderer at rammen for høyrisikoengasjementer i bedriftsmarkedet, som omfatter både friske og misligholdte lån i risikoklasse 8 til 12, gir styret begrenset innsikt i utviklingen av de mest risikoutsatte friske engasjementene. En slik sammenstilling kan kamuflere økt risiko i porteføljen og svekke styrets mulighet til å identifisere negative utviklingstrekk på et tidlig tidspunkt. Dette reduserer også rammeverkets verdi som styringsverktøy ved innvilgelse av nye lån. I tillegg viser uoverensstemmelsen mellom kredittpolicyens ramme [redacted] og risikorapportens ramme [redacted] at bankens formelt fastsatte risikotoleranse ikke er fullt ut samordnet med den praktiske risikostyringen. Et slikt avvik er uheldig, da det kan skape uklarhet om det reelle risikobildet og ytterligere svekke styrets evne til å føre effektiv kontroll med porteføljen.

Finanstilsynet ber styret vurdere å etablere en egen ramme for friske høyrisikoengasjementer i bedriftsmarkedet, tilsvarende risikoklasse 8 til 10. En slik differensiering vil kunne styrke risikostyringen og legge til rette for mer målrettet oppfølging av porteføljen. Styret må i tillegg sikre at rammer fastsatt i bankens kredittpolicy fullt ut samsvarer med de rammer som anvendes i risikostyringen, slik at bankens risikotoleranse er entydig definert og praktisert.

Finanstilsynet vurderer at det kan foreligge risiko for at bankens samlede eksponering mot sin største kundegruppe overstiger grensen på 25 prosent av kjernekapitalen, jf. CRR artikkel 395. Vurderingen knytter seg særlig til at banken ikke har inkludert engasjementer begjært konkurs og under bobehandling i kundegruppen. Etter Finanstilsynets vurdering bør slike engasjementer inngå i vurderingen, blant annet der konkursen ikke har brutt den økonomiske sammenhengen, og hvor tap, garantier, regresser eller sikkerheter fortsatt påvirker øvrige selskaper, eller konkursboet fortsatt er relevant for bankens samlede eksponering og tapsrisiko. Av bankens risikorapporter fremgår det at banken har hatt brudd på interne rammer for store engasjementer. Samlet kan dette indikere svakheter i etterlevelsen av både interne og regulatoriske krav.

Bankens størrelse og næringskonsentrasjon tilsier at det må stilles høye krav til etterlevelse av regelverket for store engasjementer. Manglende korrekt gruppering og rammebrudd svekker bankens evne til å identifisere og håndtere konsentrasjonsrisiko på en betryggende måte.

Finanstilsynet forventer at styret påser at bankens vurderinger og gruppering av engasjementer er i samsvar med regelverket for store engasjementer, herunder at misligholdte og konkursrammede engasjementer inngår i kundegruppen der det foreligger fortsatt økonomisk sammenheng. Finanstilsynet forventer videre at styret sikrer at bankens interne vurderinger av eksponering er tilstrekkelig dokumentert og etterprøvbare, og at eventuelle overskridelser av grenseverdiene identifiseres og håndteres i tråd med gjeldende krav. På bakgrunn av brudd på interne rammer for store engasjementer, forventes det at styret styrker kontrollen med etterlevelsen av både interne og regulatoriske krav på området.

Finanstilsynet vurderer at bankens fullmaktsstruktur ikke i tilstrekkelig grad sikrer at kredittbeslutninger fattes innenfor ønsket risikoappetitt. Finanstilsynet mener at fullmaktsstrukturen bør strammes inn ved at det legges inn større begrensninger for hvilke risikoklasser som kan godkjennes på de ulike nivåene. Videre bør det stilles strengere krav til to-par-øyne-prinsippet, ved at avvik løftes til et høyere beslutningsnivå, dette for å styrke etterlevelsen av kredittkravene.

Finanstilsynet noterer seg at banken vil innføre ny ramme for BM i RKL 8-10 og har korrigert uoverensstemmelser mellom kredittpolicy og risikorapportens rammer knyttet til misligholdte og tapsutsatte engasjementer.

Finanstilsynet noterer at banken har gjort tiltak for å sikre bedre rapportering og oversikt over gruppering og at de blant annet har tatt i bruk robot som sikrer at gruppering gjort i forsystem blir automatisk og korrekt overført til myndighetsrapportering.

Finanstilsynet noterer videre at banken vil endre fullmaktsmatrisen slik at rådgivere ikke vil ha fullmakter i [REDACTED]

3.3 Innvilgelsespraksis BM

Banken skal organisere behandlingen av kredittengasjementer slik at den som tar avgjørelsen har tilstrekkelig grunnlag for å bedømme kredittrisikoen, og slik at saksgangen og grunnlaget for avgjørelsen kan dokumenteres.¹ Kredittgivningen skal være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier.² Dette innebærer at banken må ha tydelige retningslinjer og rammer for innvilgelse av lån. Kredittnotatene må utgjøre selvstendige vurderingsgrunnlag med helhetlig fremstilling av risikomomentene i den enkelte sak basert på relevante vurderinger av forhåndsdefinerte temaer.

Styret skal sikre seg tilgang til relevant risikoinformasjon.³ Dette innebærer at styret også bør ha informasjon om avvik fra interne retningslinjer og vurdere hvordan omfanget av avvik fra interne retningslinjer kan påvirke kredittrisikoen i banken. I perioder med sterk utlånsvekst er det særlig viktig å vurdere bankens styringsrammeverk på kredittområdet.

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

3.3.1 Avvik fra bankens kredittpolicy

Ifølge bankens kredittpolicy skal nye kunder, både PM og BM, ha risikoklasse (RKL) [REDACTED]. Videre står det at banken skal vurdere bruk av tilleggsvilkår (covenants) ved innvilgelser av alle nye BM-engasjementer over [REDACTED] særlig vilkår knyttet til endringer i eierskap/daglig ledelse.

Finanstilsynet observerte i gjennomgangen av enkeltsaker flere avvik fra policyen. Det er ofte gitt lån til nye kunder med [REDACTED] uten at dette er behandlet som avvik, nærmere vurdert og begrunnet i kredittsaken eller løftet til et høyere beslutningsnivå [REDACTED]

[REDACTED] Det er i liten grad dokumentert vurderinger av behovet for øvrige tilleggsvilkår, og Finanstilsynet kan ikke se at det er foretatt eksplisitte vurderinger av vilkår knyttet til endringer i eierskap eller ledelse, slik bankens policy forutsetter.

3.3.2 Avvik fra bankens kreditthåndbok

Bankens kreditthåndbok bygger på Eikas rammeverk, og gir en rekke definerte kriterier for innvilgelse. Kriteriene omfatter blant annet at det i hovedsak skal stilles krav om egenkapital på [REDACTED]

[REDACTED] Betjeningsevne er ifølge retningslinjene den mest vektlagte

¹ Se finansforetaksloven § 13-13 annet ledd.

² Se CRR/CRD-forskriften § 36 annet ledd.

³ Se CRR/CRD-forskriften § 35 første ledd, og § 36 bokstav a.

faktoren i kredittvurderingen, og det skal gjennomføres kontantstrømanalyse med sensitivitetsvurderinger.

For Finanstilsynet fremstår kredittsakene som lite oversiktlige og svakt strukturerte. Kredittsakene belyser i begrenset grad låntakers soliditet, herunder både bokført og markedsverdijustert egenkapital. Videre er det ofte uklart hvilken andel frisk egenkapital låntaker faktisk tilfører prosjektene, og belåningsgraden kommer ikke alltid tydelig fram av beslutningsgrunnlaget.

Finanstilsynets gjennomgang viser at banken ofte avviker fra kreditthåndbokens krav om [REDACTED]. I tillegg er vurderingene av låntakers betjeningsevne mangelfulle, og det er gjort svake eller ingen kontantstrøms- og sensitivitetsanalyser.

Banken er høyt eksponert innen eiendom og bankens største engasjementer er tilknyttet eiendomsutvikling. [REDACTED]

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer viser imidlertid at flere av byggeprosjektene er finansiert med lavere krav til forhåndssalg enn det kreditthåndboken tilsier [REDACTED].

3.3.3 Bankens vurdering av sikkerheter og bruk av reduksjonsfaktorer

Finanstilsynet observerer ved gjennomgang av enkeltsaker at sikkerhetene fremstår som formelt gode, men at verdiene som legges til grunn tidvis kan fremstå som optimistiske og ikke alltid tilstrekkelig dokumentert.

Banken benytter markedsverdier uten tilstrekkelig dokumentasjon i form av takster eller uavhengige verddivurderinger. I byggeprosjekter bygger verdsettelsen ofte på antatt salgsverdi av usolgte enheter, uten at det er dokumentert hvordan disse verdiene er kvalitetssikret. Videre baserer bankens yieldberegninger seg på forutsetninger som ikke er tilstrekkelig dokumentert, blant annet leieinntekter uten fremlagte leiekontrakter. Yieldskjema som i henhold til kreditthåndboken skal benyttes ved verdsettelse, er ikke lagt ved kredittsakene, noe som svekker beslutningstakers grunnlag for å vurdere om sikkerhetsdekningen er reell.

Kreditthåndboken fastsetter reduksjonsfaktorer for beregning av sikkerhetsdekning. For tomter er det satt en reduksjonsfaktor på [REDACTED] uten krav om at tomtene er regulerte. Videre benyttes en reduksjonsfaktor på [REDACTED] både for solgte og usolgte boliger i byggeprosjekter. Finanstilsynet observerer videre at banken i enkelte saker ikke har benyttet reduksjonsfaktor, eller har benyttet en lavere reduksjonsfaktor enn håndboken tilsier.

3.3.4 Finanstilsynets vurderinger av innvilgelsespraksis BM

Finanstilsynet vurderer at bankens innvilgelsespraksis i bedriftsmarkedet ikke er i samsvar med interne retningslinjer og krav til god kredittgivning. Gjennomgangen viser gjentatte avvik fra bankens kredittpolicy og kreditthåndbok som i liten grad er vurdert og begrunnet. Finanstilsynet forventer at banken sikrer etterlevelse av egne retningslinjer, og at avvik håndteres systematisk og på et høyere beslutningsnivå.

Finanstilsynet vurderer videre at kredittnotatene i mange saker ikke utgjør et tilstrekkelig selvstendig og helhetlig vurderingsgrunnlag. Mangelfull struktur og svak dokumentasjon av låntakers soliditet, betjeningsevne, egenkapital og belåningsgrad innebærer at den som innvilger lånet ikke alltid har hatt et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere kreditttrisikoen. Finanstilsynet forventer at banken styrker kvaliteten og strukturen i kredittsaksbehandlingen, herunder gjennom tydelige og dokumenterte vurderinger av betjeningsevne basert på realistiske kontantstrømanalyser og relevante sensitivitetsvurderinger.

Finanstilsynet vurderer at bankens praksis for bruk av tilleggsvilkår (covenants) ikke er i tråd med forutsetningene i kredittpolicyen. Manglende eller svakt dokumenterte vurderinger av relevante

vilkår, herunder vilkår knyttet til eierskap og ledelse, svekker bankens risikostyring ved innvilgelse av nye og mer komplekse BM-engasjementer. Dette øker sårbarheten ved endringer i kundens forutsetninger etter innvilgelse. Finanstilsynet forventer at banken foretar og dokumenterer eksplisitte vurderinger av behovet for tilleggsvilkår i samsvar med egne retningslinjer.

Finanstilsynet vurderer også at bankens verdifastsettelse av sikkerheter og bruk av reduksjonsfaktorer innebærer risiko for overvurdering av sikkerhetsdekningen. Bruk av markedsverdier og yieldforutsetninger uten tilstrekkelig dokumentasjon og kvalitetssikring, kombinert med avvik fra fastsatte reduksjonsfaktorer, svekker beslutningsgrunnlaget og kan medføre at kredittrisikoen i porteføljen fremstår lavere enn den faktisk er. Finanstilsynet mener videre at flere av de fastsatte reduksjonsfaktorene framstår lave sett opp mot markedspraksis og at banken bør legge til grunn mer forsiktige reduksjonsfaktorer for å redusere risikoen for overvurdering av sikkerhetsverdier og sikkerhetsdekning.

Finanstilsynet legger til grunn at styret skal ha tilgang til relevant og tilstrekkelig informasjon om bankens innvilgelsespraksis, herunder omfang og karakter av avvik fra interne retningslinjer, slik at styret kan vurdere hvordan dette samlet påvirker kredittrisikoen i banken.

Finanstilsynet noterer at banken blant annet vil øke bruken av covenants, sørge for at leiekontrakter tas inn som en løpende oppgave i engasjementsoppfølgingen og vurdere å øke reduksjonsfaktorer på tomter. Videre vil rapportering til styret over avvik ved innvilgelse inngå i kredittrapport med kvartalsvis rapportering.

3.4 Innvilgelsespraksis PM

Det følger av utlånsforskriften § 5 andre ledd at vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt, og at banken skal ha retningslinjer som sikrer en konsekvent og forsvarlig praksis.

Det følger videre av utlånsforskriften § 5 andre ledd at vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. Det framkommer av Finanstilsynets veiledning "Praksis for lån til forbrukere" av 20. desember 2024 at ved beregning av utgifter til livsopphold forventes det at finansforetakene tar hensyn til alle relevante utgiftsposter, som utgifter til barnehage og skolefritidsordning, boutgifter, herunder kommunale utgifter, strøm, forsikring og vedlikehold, og utgifter til bilhold.

Utlånsforskriften § 4 krever at finansforetak skal dokumentere at lån er innvilget på bakgrunn av en forsvarlig kredittvurdering, med utfyllende informasjon om kundens inntekt og samlede gjeld. I punkt 94 i EBAs retningslinjer om innvilgelse og overvåkning av lån (EBA/GL/2020/06) fremkommer det at banken skal dokumentere all informasjon og data som ligger til grunn for innvilgelsen av lånet. Dette inkluderer dokumentasjon på bankens handlinger og vurderinger i saken.

Finanstilsynet har gjennomgått et utvalg kredittsaker innen personmarkedet for å vurdere bankens praksis for kredittinnvilgelse og etterlevelse av interne retningslinjer. Finanstilsynets observasjoner og vurderinger er nærmere omtalt under.

3.4.1 Betjeningsevne

Finanstilsynets gjennomgang av enkeltsaker viser at banken har lagt til grunn utbytte uten at det er dokumentert vurdering av selskapets utbyttekapasitet [REDAKERT]. Videre er det benyttet 12 måneders leieinntekt uten nærmere begrunnelse, og uten at leieforholdet er dokumentert gjennom leiekontrakter [REDAKERT].

Ifølge bankens kreditthåndbok skal eventuelle variable tillegg i lønnen, kun inngå i lønnsgrunnlaget i den grad det knytter seg sikkerhet til at disse blir utbetalt. Videre står det at leieinntekter ikke må overvurderes, og at det i utgangspunktet [REDAKERT].

Videre observerer Finanstilsynet svakheter i bankens estimering av kundenes løpende kostnader. I flere gjennomgåtte saker var utgiftene undervurdert, blant annet ved at antall biler, motorsykler og båter ikke samsvarte med opplysningene i skatterapporten. Dette innebærer at bankens beregningsgrunnlag gir et for optimistisk bilde av kundens faktiske økonomiske situasjon.

3.4.2 Leieinntekter – skattepliktige som virksomhetsinntekt

Ifølge bankens kreditthåndbok skal en kunde som har [REDACTED] behandles som en BM-sak.

Finanstilsynets observasjon er at engasjement med [REDACTED] behandles som PM, selv om omfang og karakter tilsier BM. I et engasjement med [REDACTED] er lånet behandlet av PM-rådgiver og klassifisert som inntektsgenererende eiendom (IPRE), uten at det foreligger dokumentasjon på en fullstendig IPRE-vurdering. Banken har lagt til grunn 12 måneders brutto leieinntekter uten kostnadsfradrag, og beregningene avviker vesentlig fra skattemelding og resultatrapport.

3.4.3 Mellomfinansiering

Ved mellomfinansiering skal både kundens kortsiktige situasjon i mellomfinansieringsperioden og langsiktige situasjon etter salg av eksisterende bolig analyseres. Finanstilsynets gjennomgang viser at flere av sakene fremstår som lite oversiktlige når det gjelder skillet mellom kortsiktig og langsiktig situasjon og at den kortsiktige situasjonen i enkelte saker ikke er tilstrekkelig belyst

[REDACTED] Videre er Finanstilsynets observasjon at det i saker med mellomfinansiering forekommer feil i sentrale nøkkeltall, herunder likviditetsindikator, gjeldsgrad og belåningsgrad. Feilene innebærer at nøkkeltallene ikke gir et korrekt bilde av kundens økonomiske situasjon og risikoprofil på beslutningstidspunktet. Banken bekreftet under tilsynet at de har identifisert utfordringer knyttet til beregning av enkelte nøkkeltall i saker med mellomfinansiering.

3.4.4 Finanstilsynets vurderinger av innvilgelsespraksis PM

Finanstilsynet mener at bankens praksis for vurdering av betjeningsevne ikke er i samsvar med utlånsforskriften § 5 eller bankens egne retningslinjer. Kreditsakene fremstår som lite oversiktlige og mangelfullt dokumentert, noe som gjør det krevende å etterprøve bankens vurderinger. Når variable inntekter legges til grunn uten tilstrekkelig dokumentasjon og vurdering, innebærer det en risiko for at kundens reelle betjeningsevne overvurderes. Finanstilsynet forventer at banken sikrer at betjeningsevnevurderinger baseres på realistiske, dokumenterte og verifiserbare inntekter og kostnader, at egne retningslinjer for bruk av variable inntekter og leieinntekter etterleves, og at kundens faktiske utgifter avstemmes mot dokumentasjon, eksempelvis skatterapport.

Finanstilsynet mener at engasjement med preg av næringsvirksomhet normalt bør behandles som BM. Mangelfull klassifisering og svakt dokumenterte kontantstrøms- og IPRE-vurderinger innebærer risiko for at engasjementets reelle risiko undervurderes. Finanstilsynet forventer at banken sikrer korrekt klassifisering mellom PM og BM, og at utleieengasjementer av denne typen underlegges fullverdige og dokumenterte kreditt- og IPRE-vurderinger basert på verifiserbare og realistiske forutsetninger.

Finanstilsynet vurderer videre at bankens praksis for mellomfinansiering ikke er i tråd med bankens kreditthåndbok. Uklar avgrensning mellom kortsiktig og langsiktig situasjon, kombinert med feil i sentrale nøkkeltall, medfører risiko for at kundens økonomiske situasjon og risikoprofil ikke blir korrekt vurdert. Finanstilsynet forventer at banken styrker praksisen ved å sikre tydelige og dokumenterte vurderinger av både midlertidig og varig situasjon, samt korrekte beregninger av relevante nøkkeltall.

Finanstilsynet noterer at banken har tatt i bruk ny saksflyt ved kredittsøknader. [REDACTED]

3.5 Overvåking og oppfølging av kredittrisiko

3.5.1 Engasjementsoppfølging

For å identifisere eventuelle endringer i kundens risikoprofil, finansielle stilling eller kredittverdighet, jf. EBA/GL/2020/06 kap. 8.3, bør det for engasjementer med løpetid over ett år foretas fornyet gjennomgang minst årlig. Foretaket bør ha retningslinjer og rutiner for forsvarlig oppfølging av lån som er identifisert som risikoutsatte. Beste praksis knyttet til å følge opp kunder i de svakeste klassene i risikoklassifiseringssystemet er å jevnlig utarbeide en sammenfattende handlingsplan med tiltak knyttet til kunder på "overvåkingsliste" («watchlist»).

Banken har fastsatt i sin kreditthåndbok at det skal gjennomføres årlig gjennomgang av alle BM-engasjementer over [REDACTED]. Finansilsynets gjennomgang viser at banken ikke konsekvent gjennomfører årlige gjennomganger i tråd med egne rutiner, og at gjennomførte gjennomganger preges av vesentlige mangler, blant annet for lave reduksjonsfaktorer, utilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhetsverdier og mangelfulle vurderinger av betjeningsevne.

Banken har ikke etablert en egen, formalisert «watchlist», men legger til grunn at tilsvarende funksjon ivaretas gjennom løpende oppfølging i CRM, restanseoversikter og periodiske gjennomganger av kunder med indikasjoner på UTP og individuell tapsberegning. Compliancerapporten for fjerde kvartal 2025 viser imidlertid at hendelser og oppgaver i CRM ikke følges opp løpende eller innen fastsatte frister. Under tilsynet bekreftet banken at det ikke benyttes noen samlet oversikt, men at varsler gjennomgås i kredittmøter og følges opp av rådgiver.

3.5.2 Oppdatering av sikkerhetsverdier på eiendom

Verdien av eiendommer stilt som sikkerhet, skal overvåkes minimum årlig⁴ og regelverket stiller krav til uavhengighet i verddivurderingene gjennom blant annet at verdsetter ikke er involvert i kredittprosessen⁵. Ved bruk av avkastningskrav for verdsettelse av eiendom bør banken ha en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene.

For eiendommer som ikke oppdateres via porteføljevask, stiller bankens rutiner krav om [REDACTED] /verdier på boligeiendommer skal oppdateres [REDACTED]

[REDACTED] Rutinen sier ikke hvordan eller hvor ofte yieldmatrisen skal oppdateres og det er ikke fastsatt konkrete triggere som skal utløse en revurdering av sikkerhetsverdiene. Dette medfører uklarhet om hvorvidt sikkerhetsverdiene til enhver tid er oppdaterte og reflekterer faktisk markedsutvikling og risiko.

3.5.3 Praksis for merking av kunder med forbearance og "unlikely to pay"-kunder (UTP)

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

Banken har lavere andel BM-engasjementer merket med forbearance enn sammenlignbare banker. Finansilsynets gjennomgang av enkeltsaker viser at banken i liten grad forbearance-

⁴ Jf. CRR artikkel 208.

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

merker engasjement, både friske og misligholdte. Videre avdekkes svakheter i bankens evne til å identifisere og merke engasjementer som UTP, noe som samlet sett gir økt risiko for mangelfull risikoklassifisering og oppfølging. I flere tilfeller skulle engasjementene vært merket som forbearance og/eller UTP, blant annet der banken har innvilget gjentatte opplånninger for å dekke overtrekk og fremtidig betjening uten tilstrekkelig vurdering av kundens faktiske betjeningsevne.

3.5.4 Finanstilsynets vurdering av overvåking og oppfølging av kredittrisiko

Finanstilsynet mener at mangelfulle årlige gjennomganger av bankens BM-engasjementer svekker bankens evne til å få et korrekt og oppdatert bilde av kundenes finansielle og forretningsmessige situasjon. Finanstilsynet forventer at banken etterlever egne rutiner, og at de årlige gjennomgangene gir et helhetlig og tilstrekkelig dokumentert bilde av kundens finansielle og forretningsmessige status, relevante risikomomenter og betjeningsevne, samt inneholder en tydelig og begrunnet vurdering av bankens engasjementsstrategi overfor kunden.

Finanstilsynet vurderer at fraværet av en samlet og aktivt fulgt oversikt over engasjementer med forhøyet risiko, kombinert med svak løpende oppfølging av varsler i CRM, innebærer en risiko for at risikoutsatte engasjementer ikke identifiseres og følges opp tilstrekkelig systematisk og rettidig. Manglende strukturert oppfølging og samlet rapportering kan føre til forsinket iverksetting av nødvendige tiltak og svekke bankens risikostyring. Finanstilsynet forventer at banken sikrer en løpende oppdatert oversikt over engasjementer med forhøyet risiko, som følges opp på en strukturert måte og rapporteres regelmessig til ledelse og styre.

Finanstilsynet mener at uklare rutiner for oppdatering av sikkerhetsverdier svekker bankens styring og kontroll med verdsettelsen av pantesikkerheter. Manglende krav til oppdatering av yieldforutsetninger og fravær av definerte triggere for revurdering øker risikoen for at sikkerhetsverdier ikke reflekterer faktisk markedsutvikling. Finanstilsynet forventer at banken tydeliggjør rutinene for oppdatering av sikkerhetsverdier, herunder fastsetter klare krav til oppdatering av yieldforutsetninger og etablerer konkrete triggere for revurdering, samt sikrer tilstrekkelig dokumentasjon av gjennomførte oppdateringer.

Finanstilsynet mener at flere av bankens engasjementer ikke er identifisert og merket som forbearance og/eller UTP, eller er merket på et for sent tidspunkt. Mangelfull og sen merking innebærer risiko for at kravene til karantenetid og forsterket oppfølging ikke utløses, at engasjementene følges opp over for kort tid, og at bankens kredittrisiko undervurderes. Dette kan føre til feil risikoklassifisering, utilstrekkelige tapsavsetninger og rapportering som ikke gir et korrekt bilde, samt at nødvendige oppfølgings- og risikoreduserende tiltak iverksettes for sent. Finanstilsynet forventer at banken styrker sin praksis for identifisering, dokumentasjon, merking, rapportering og overvåking av forbearance- og UTP-engasjementer, slik at risikoutsatte engasjementer fanges opp og håndteres i tide.

Finanstilsynet noterer at styret vil sørge for at retningslinjene tydeliggjøres med klare krav for oppdatering av yieldforutsetninger, samt konkrete triggere for revurdering. Videre vil styret sette inn tiltak for å sikre bedre identifisering og merking av forbearance/UTP og banken har blant annet utviklet nytt forbearance-skjema som skal legges ved alle endringssaker.

3.6 Tapsavsetninger, tapsvurderinger og tapspraksis

3.6.1 Tapsavsetninger i trinn 3

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.⁶ Banken skal ha

⁶ Se finansforetaksloven § 13-14 annet ledd

retningslinjer for vurdering og beregning av forventede kredittap, og metodikk og prosedyrer bør dokumenteres og revurderes jevnlig.

Banken har lave avsetninger i trinn 3 i forhold til sammenlignbare banker. For PM utgjorde avsetningene [REDACTED] i trinn 3 beregner banken forventet tap over engasjementets restløpetid ved bruk av både modellbaserte og individuelle tapsavsetninger. For engasjement under [REDACTED] godtas systemberegnet avsetning, uten at banken foretar egen vurdering. Gjennomgang av enkeltsaker viser at banken i enkelte tapsvurderinger for trinn 3-engasjementer legger til grunn sikkerhetsverdier som ikke er oppdatert til gjeldende markedsforhold, men som er basert på en vurdering av hva som anses som et normalt marked.

3.6.2 Finanstilsynets vurdering av tapsavsetninger i trinn 3

Finanstilsynet mener at bankens praksis for tapsavsetninger i trinn 3 innebærer risiko for at tapsavsetningene blir for lave. En terskel på [REDACTED] for individuelle tapsvurderinger kan være satt for høyt, og innebære risiko for at tapsnivået i disse engasjementene ikke fanges opp på en tilstrekkelig nyansert måte. Usikkerheten forsterkes av at banken i tapsberegningene legger til grunn sikkerhetsverdier som ikke er oppdatert til gjeldende markedsforhold. Samlet sett kan dette indikere at tapsavsetningene i trinn 3 er for lave, og at bankens kredittrisiko ikke fullt ut reflekteres i avsetningsnivået.

Finanstilsynet forventer at banken styrker praksis for individuelle tapsvurderinger i trinn 3 og vurderer om terskelnivået for slike vurderinger er hensiktsmessig. Videre forventes det at banken legger til grunn oppdaterte og realistiske sikkerhetsverdier. Banken må påse at tapsavsetningene til enhver tid gir et korrekt og dekkende bilde av bankens kredittrisiko.

Finanstilsynet noterer at styret vil redusere terskelen for å gjøre individuelle tapsvurderinger til [REDACTED] for BM-engasjement.

Vi ber foretaket sende kopi av tilsynsrapport til valgt revisor.

For Finanstilsynet

Håkon Rysst Heilmann
seksjonsleder

Arnold Nacuray Guddal
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: