

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYSTYRET i SPAREBANK 1 ØSTLANDET
Postboks 203
2302 HAMARVår referanse
25/14792
Deres referanse

21.09.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Sparebank 1 Østlandet (heretter omtalt banken). Formålet med tilsynet var å vurdere bankens policy, rutiner og styringsmodeller for innvilgelse og overvåking av BM-kreditter, samt vurdere om bankens eksponeringsnivå og praksis for innvilgelse av BM-kreditter er i tråd med bankens policy og rutiner. Bankens modell for beregning av tapsavsetninger i trinn 1 og 2 BM, og bankens styring og kontroll med IRB-systemet ble også vurdert. Finanstilsynet gjennomførte møter med banken 10. og 11. februar 2026.

Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 19. mai 2026 og styrets kommentar til denne fra 12. august 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Kreditsakene og saksdokumentasjonen er av varierende kvalitet og bør forbedres. Banken har i sin kredittpolicy få absolutte krav, men en rekke policykrav og føringer som kan fravikes. Mange saker har avvik fra kredittpolicy eller bransjemessige føringer. Finanstilsynet mener banken bør ha høy oppmerksomhet på avvikssakene for å forhindre en uønsket risikoutvikling i porteføljen.

Finanstilsynet viser til at beregning av tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2 vil være beheftet med betydelig måleusikkerhet, spesielt der tilgjengelig datagrunnlag er begrenset. Finanstilsynet forventer at banken hensyntar måleusikkerheten i estimeringen for å sikre at tapsavsetningene blir tilstrekkelige innenfor rammen av IFRS 9.

Bankens retningslinjer for beregning av forventet tap bør forbedres. Videre bør banken vurdere å nedfelle konkrete og klare retningslinjer for overstyringer.

Finanstilsynet finner at banken har svært begrenset datagrunnlag for å beregne effekten av sikkerheter på LGD. For næringseiendom indikerer de realisasjonene som foreligger, at banken overvurderer sikkerhetsverdiene. Det er vesentlig risiko for at banken opererer med for lave LGD-verdier for foretaksporteføljen og at kapitalbehovet undervurderes.

Det er funnet mangler i bankens etterlevelse av IRB-regelverket. Finanstilsynet vurderer at banken har kategorisert engasjementer mot foretak feilaktig som massemarked og at banken setter størrelsesparameteren (S) for lavt i flere tilfeller. Finanstilsynet vurderer at banken bør skjerpe anvendelsen av IRB-systemet og påse at det til enhver tid er best mulig samsvar mellom kredittpraksis og retningslinjer for kredittinnvilgelse på den ene siden, og scoring med IRB-systemet på den andre siden.

Finanstilsynet noterer at styret i hovedsak sier seg enig i Finanstilsynets vurderinger i foreløpig tilsynsrapport, og at banken iverksetter tiltak for å videreutvikle og forbedre forhold som er påpekt.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Styring og kontroll av kredittvirksomheten

Det følger av kapittel 4.1 i retningslinjene fra EBA for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/6), at foretakets styre skal 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.

Risikoappetitt, kredittpolicy og rammeverk

Sparebank 1 Østlandet har i sin Risikostrategi fastsatt at banken skal ha en [REDACTED] risikoappetitt for kreditt risiko. I Styringsdokument Kreditt 2025 beskriver banken sine måltall og rammer for kredittvirksomheten, kredittpolicy, styring og kontrollstruktur samt avvikshåndtering og rapportering. Finanstilsynet har notert at måltall og rammer vil videreføres nærmest uendret for 2026.

Banken har en rekke måltall og rammer knyttet til kredittkvalitet, konsentrasjons- og bransjerisiko. BM-andelen av bankens totale utlån er målsatt til [REDACTED] mens rammen ligger på [REDACTED]. Banken er ved årsslutt i brudd med rammen for andel misligholdte og tapsutsatte engasjementer, men ellers innenfor alle rammer for kredittkvalitet, konsentrasjons- og bransjerisiko.

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 eget dokument med bransjemessige føringer for en rekke bransjer, herunder næringseiendom og landbruk.

Banken har en ramme for største kundegruppe på [REDACTED] kroner, hvor tiltak skal vurderes iverksatt dersom eksponeringen overstiger [REDACTED] kroner. Finanstilsynet mener dette er en høy generell ramme sett i lys av bankens portefølje. Banken har [REDACTED] som er vesentlig høyere enn øvrige av de store kundegruppene. Dersom bevilget beløp fullt utnyttes, vil eksponeringen [REDACTED] overstige [REDACTED] kroner. Finanstilsynet noterer at banken mener de kan få flere kundegrupper med eksponering opp mot [REDACTED] kroner. Finanstilsynet vil peke på at en generell ramme for kundegruppeeksponering på [REDACTED] er høy, og at en slik ramme åpner for en betydelig økning i bankens konsentrasjonsrisiko.

Bransjeanalyser og oppfølging av bransjer

Finanstilsynet har mottatt sist utarbeidede bransjeanalyse på Næringseiendom samt utdrag fra siste versjon av Landbrukshalvtimen, som arrangeres i tilknytning til BM-leders månedlig fagtime. Det er kredittsjef BM (1. linje) som har ansvar for utarbeidelse av bransjeanalyser iht. avtale med leder av BM. Fagansvarlig for næringseiendom utarbeider bransjeanalysen på næringseiendom på årlig basis, med støtte fra ulike eksterne kilder. Banken har også fagansvarlige innen landbruk og kraft. Fagansvarlig landbruk arbeider hovedsakelig inn mot landbruksorganisasjoner, og er ikke involvert i vurdering av enkeltsaker. Bankens fagansvarlige for kraft opplyses å være involvert i de fleste enkeltsaker innen kraft.

Finanstilsynet har fått tilsendt rollebeskrivelsen til fagansvarlig for næringseiendom, men noterer at det ikke er utarbeidet tilsvarende beskrivelser for fagansvarlige på landbruk og kraft. Finanstilsynet mener banken bør utarbeide rollebeskrivelser for alle bransje/fagansvarlige som beskriver hvilke oppgaver som tilligger rollen og hvilke analyser/rapporteringer som skal leveres. Rollebeskrivelsen

bør også sikre at bransjekompetansen deles med relevante deler av organisasjonen, og at de fagansvarlige er involvert i relevante prosesser, herunder oppdatering av bransjespesifikke føringer.

Kontroll med kredittvirksomheten

Styringsdokument Kreditt 2025 inkluderer en beskrivelse av sentrale roller og ansvarsområder innen styring og kontroll av kredittrisikoen. Kredittsjef BM har bl.a. ansvar for løpende 1. linjekontroll av etterlevelse av kredittprosessene. Finanstilsynet har notert at Kreditt BM veileder kundeansvarlige og kvalitetssikrer saker som skal behandles i kredittutvalg eller styret, og at det utføres enkelte andre kontroller på mindre BM-saker samt ulike stikkprøvekontroller. 2. linje skal iht. styringsdokumentet gjennomføre uavhengige kontroller og analyser innenfor kredittområdet.

Finanstilsynet har notert fra bankens redegjørelse at etterlevelseshjelpsfunksjonen gjennomfører stikkprøvekontroller på AML i kredittsaker og at risikostyringsfunksjonen gjør stikkprøvekontroller av bærekraftsvurderingene. Finanstilsynet noterte videre at risikostyringsfunksjonen skal gjennomføre stikkprøvekontroll av 25 kredittsaker per region, og at ambisjonen er å gjennomføre dette for alle regioner i løpet av et år. Finanstilsynet noterer fra oversendt kontrollplan at denne kontrollaktiviteten vil starte i 2. kvartal 2026. 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 kredittkomite.

Bankens Styringsdokument for Kreditt gir ingen overordnede føringer for løpende fornyelser av bedriftsengasjementene. Konti med kreditt fornyes likevel årlig. Nedbetalingslån løper ut løpetiden. Bankens ambisjon er at løpetiden skal settes til [REDAKERT]. Engasjementer større enn [REDAKERT] kroner og engasjementer med individuelle tapsføringer over [REDAKERT] kroner, rapporteres årlig til styret. Oppfølgingen av engasjementer er i stor grad lagt til kundeansvarlige i førstelinjen. Det forventes at kundeansvarlige daglig overvåker misligholdslister, gjennomfører tidlig risikovurdering, håndterer kundedialog, initierer tiltak, vurderer finansielle problemer, og dokumenterer dette. Avhengigheten av den enkelte kundeansvarliges personlige kompetanse og kapasitet, innebærer en risiko for forsinket identifisering av mislighold og svekket risikostyring. Finanstilsynet forventer at banken sikrer god kompetanse og tilstrekkelige ressurser i førstelinjen for å redusere operasjonell sårbarhet og sikre god kvalitet i førstelinjens kredittarbeid.

Finanstilsynet har notert at internrevisjonen gjennomførte en revisjon av Kreditt BM i 2025, hvor det ble gitt enkelte anbefalinger knyttet til kvalitet i kredittsaker, og internkontroll av den innfusjonerte Toten-porteføljen. Finanstilsynet legger til grunn at banken følger opp anbefalingene fra internrevisjonen.

Avviksregistrering og oppfølging

Banken fører en oversikt over alle policyavvik på BM. Oversikten består av policyavvik som ifølge styringsdokumentet kan fravikes. Det føres ikke oversikt over avvik fra bankens bransjespesifikke føringer. Oversikten over policyavvik som er oversendt Finanstilsynet viser antall policyavvik i 2024 og 2025, men ikke utviklingen i antall avvikssaker over tid. Finanstilsynet vurderer, etter gjennomgangen av enkeltsaker, at en stor del av sakene enten har avvik fra kredittpolicy eller bransjespesifikke føringer. Finanstilsynet peker på at dette kan være en indikasjon på at risikoen i kredittene ikke er i tråd med bankens risikoappetitt, og mener banken bør ha høy oppmerksomhet på avvikssakene, begrunnelsene for avvik og utviklingen i avviksandel for å forhindre en uønsket risikoutvikling i porteføljen. Finanstilsynet mener videre at banken som en del av overvåkingen av kredittrisiko og bankens praksis, også bør vurdere å inkludere avvik fra bransjemessige føringer og å rapportere utviklingen av avvikssaker over tid.

3.2 Vurdering av bankens eksponering på BM-området

Finanstilsynet viser til Lov om finansforetak og finanskonsern og styrets ansvar for å påse at finansforetak drives på en forsvarlig måte, herunder at foretaket har tilfredsstillende styring og kontroll med kredittrisiko og konsentrasjonsrisiko.

Fra Sparebank 1 Østlandets årsrapport for 2025 fremgår det at bankkonsernets totale utlån var om lag 238 milliarder kroner. Av disse var om lag 28 prosent, 66 milliarder kroner, utlån til bedriftsmarkedet. Bankens største segmenter målt som andel av den totale BM-eksponeringen, er næringseiendom til utleie (45 prosent) og landbruk (15 prosent). Det siste året har banken hatt en svak negativ vekst på BM, og banken merker sterk konkurranse spesielt innen næringseiendom med lav risiko.

Sparebank 1 Østlandet har en høyere andel misligholdte lån enn øvrige regionbanker. Andel misligholdte lån økte fra [REDACTED] i 1. kvartal 2025 til [REDACTED] i 3. kvartal 2025. Det samlede tapsbildet viser i stor grad at økningen i trinn 3 er konsentrert rundt enkeltengasjementer og ikke en bred porteføljesvekkelse. De modellbaserte tapene i trinn 1 og 2 viser en netto reduksjon i kvartalet, hovedsakelig som et resultat av migrering til trinn 3.

3.2.1 Gjennomgang av enkeltsaker – generelle observasjoner

I forbindelse med tilsynet har Finanstilsynet vurdert et utvalg kredittsaker.

Finanstilsynet vurderer at kredittsakene og saksdokumentasjonen er av varierende kvalitet, og bør forbedres. Gjennomgående vurderer Finanstilsynet at kvaliteten på sakene som ble oversendt er best i saker behandlet av kredittutvalg og styret, og at kvaliteten av øvrige saker er ujevn. Dokumentasjonen av enkeltsaker, spesielt de mindre sakene, fremstår som lite enhetlige. Finanstilsynet mener bankens kredittkontroll bør styrkes som et tiltak for å bedre kvaliteten på kredittsakene og å sikre enhetlig dokumentasjon.

I flere av sakene er vurderingen av gjeldsbetjeningssevne, vesentlige risikoforhold, verdi av sikkerheter, herunder omsettelighet, mangelfull.

Av de gjennomgåtte sakene noterer Finanstilsynet at det er mange saker som har avvik fra kredittpolicy og/eller bransjespesifikke føringer. Flere av kredittsakene innledes i forslag til vedtak med at saken er innenfor bankens policy selv om det i saken beskrives at det er avvik. Finanstilsynet vurderer at dette innebærer at det i flere av sakene ikke er en representativ oppsummering av saken.

Finanstilsynet vurderer at tiltaksplaner i flere saker bør gjøres mer konkrete og tydelige.

Finanstilsynet registrerte i en av sakene, at inntekten til en ektefelle som ikke var medlåntaker, var inkludert i betjeningssevnevurderingen. Det følger av både finansavtaleloven og bankens egne retningslinjer at det er ikke anledning til å hensynta andre enn kundens egne inntekter, med mindre vedkommende også er formell medlåntaker på lånet og dermed avtalepart.

Kommentarer knyttet til nedskrivningsvurderinger på engasjementer i trinn 3 er inkludert i kapittel 3.3.4.

3.3 Tapsavsetninger

Det følger av punkt 4.4.2 i EBAs retningslinjer om kredittrisikostyring og regnskapsføring av forventet kreditttap (EBA/GL/2017/06), at tilsynsmyndighetene bør forsikre seg om at metodene som anvendes for å beregne tapsavsetninger i regnskapet leder til en tilfredsstillende (appropriate) måling av forventet kreditttap i samsvar med IFRS 9.

Tilsynet omfattet bankens anvendelse av IFRS 9 for beregning av forventet tap i trinn 1 og trinn 2 på bedriftsmarkedsporteføljen (BM).

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

Finanstilsynet forstår det slik at banken måler endringer i PD for utlån i BM (utenom eiendom - utleie), ved hjelp av 12-måneders PD hentet fra IRB-systemet der PD utelukkende estimeres på grunnlag av 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. Etter Finanstilsynets vurdering tilsier dette at banken må foreta en tilleggsvurdering 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.

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. Det er nedfelt kriterier for hvilke kunder som skal vurderes individuelt, herunder kunder med høy risiko og kunder med betydelig økning i PD. Videre fremgår det at bransjer med negativ eller vesentlig svekket forventet utvikling vurderes for mulig overføring til trinn 2 (watchlist næring). Finanstilsynet forstår det slik at bankens vurderinger knyttet til watchlist hensyntar fremadskuende informasjon både for kunder individuelt og for grupper av kunder.

3.3.2 Beregning av forventet tap i trinn 1 og trinn 2

Bankens modell for beregninger av forventet kredittap er utviklet av Kompetansesenter for kredittmodeller (KFK) i samarbeid med de øvrige bankene i SpareBank 1-alliansen. Modellen for estimering av PD bygger på en forutsetning om at historiske sammenhenger mellom observerte tap og makrofaktorene arbeidsledighetsnivå og rentenivå, forklarer fremtidig PD-nivå. KFK benytter data og tall fra alle bankene i SpareBank 1-alliansen for å estimere bransje-PD for ulike nivåer av makrofaktorene (effektmatrise). Perioden tilgjengelig for modellering har vært preget av gode tider som gir liten variasjon i data og det er krevende med bruk av statistiske metoder. Finanstilsynet har samtidig merket seg at banken har nedjustert KFKs PD-estimerer med 10 prosent (10 prosent av KFK-estimerer).

Finanstilsynet viser til at beregning av tapsavsetninger vil være beheftet med betydelig måleusikkerhet, spesielt der tilgjengelig datagrunnlag er begrenset. Finanstilsynet forventer at banken hensyntar måleusikkerheten i estimeringen for å sikre at tapsavsetningene blir tilstrekkelige innenfor rammen av IFRS 9.

3.3.3 Retningslinjer og overstyringer

Finanstilsynet forstår det slik at banken (tapsmøtet) kvartalsvis vurderer forutsetninger og metodikk i alliansens modell for beregning av forventet tap på utlån etter IFRS 9. Etter Finanstilsynets vurdering bør premissene for disse vurderingene fremgå av bankens retningslinjer.

I tilfeller der valgt modell ikke tar tilstrekkelig hensyn til oppdatert informasjon om kredittrisikoen, kan overstyringer være nødvendig for å sikre tilstrekkelige tapsavsetninger, fortrinnsvis gjennomført på risikoparameternivå (PD, LGD mv.). Eksempelvis der geopolitisk risiko ikke er reflektert i modellen. Det ble under tilsynet opplyst om at banken ikke foretar overstyringer av modellen. Etter Finanstilsynets vurdering bør banken vurdere å nedfelle konkrete og klare retningslinjer for overstyringer, herunder i hvilke tilfeller overstyringer kan foretas.

3.3.4 Trinn 3

Banken bruker to ulike risikoklasser (J og K) for engasjementer i trinn 3. Banken beskriver at det for alle engasjementer i trinn 3 gjennomføres en individuell scenariobasert tapsvurdering. Engasjementer som etter denne vurderingen viser overdekning, klassifiseres som trinn J, og det gjøres en modellmessig tapsavsetning for engasjementet. Øvrige engasjementer klassifiseres som K. Finanstilsynet mener banken i sine retningslinjer bør tydelig dokumentere hvordan tapsvurderingsprosessen skal gjennomføres for engasjementer i trinn 3, J og K.

Banken benytter en excelmodell for å beregne individuell tapsavsetning. Finanstilsynet vurderer modellen å være noe uoversiktlig. Det er i enkelte saker ulike sannsynligheter for ulike sikkerheter i samme scenario, og scenarioene viser ikke kontantstrøm fremover i tid. Det fremgår ikke i saksdokumentasjonen noen begrunnelse for valg av scenarioer. Finanstilsynet noterte fra tilsynet at kundeansvarlige selv skulle velge egnede scenariovekter i tapsberegningen. Gjennomgangen av enkeltsaker viste imidlertid at vektingen mellom forventet/lav/best-scenario var brukt i de fleste sakene, selv om ulik vekting for ulike sikkerheter ble registrert i flere saker. Valg av verdier som legges til grunn i de ulike scenarioene er i flere saker lite begrunnet, og vurderingen av sikkerhetenes omsettelighet i liten grad kommentert. Finanstilsynet har notert at salgsverdier i stor grad hentes fra depot, og at verdiene i nedsidescenarioet justeres ned med fastsatt reduksjonsfaktor. Finanstilsynet legger til grunn at banken kritisk vurderer verdiene som legges til grunn i de ulike scenarioene.

Finanstilsynet peker på at en begrunnelse for valg av scenariovekter og forutsetninger for kontantstrømmer (inklusive salgsproveny fra sikkerheter) i de ulike scenarioene bør fremgå av tapsvurderingen. Finanstilsynet noterer at banken vil implementere en ny modell for tapsvurderinger som inkluderer scenariovektet kontantstrøm.

3.4 IRB-systemet

Banken fikk 30. juni 2025 tillatelse til å ta i bruk nye omsøkte IRB-modeller (versjon 3) på vilkår om ekstra sikkerhetsmarginer for PD og LGD-estimatene inntil banken har utbedret identifiserte svakheter i modeller og valideringsrammeverk. Banken har påklaget vilkårene om ekstra sikkerhetsmarginer. Klagen er til behandling. Banken har inntil resultatet av klagesaken foreligger, tatt i bruk omsøkte modeller (versjon 3) med vilkårene i vedtaket av 30. juni 2025.

I forbindelse med dette tilsynet har Finanstilsynet sett hen til valideringsrapportene for omsøkte modeller for 2023 og for 2024, som ble behandlet i bankens styre 12. februar 2026.

3.4.1 Bruk av sikkerheter i LGD-estimatene

Dersom LGD-estimer hensyntar pantesikkerheter, skal dette bygge på interne retningslinjer og rettslige forhold som er konsistente med kravene i kapitalkravsforordningen del 3, avdeling II kapittel 4, jf. artikkel 181 nr. 1 bokstav f. For sikkerheter som ikke omfattes av kapittel 4 skal retningslinjene være hensiktsmessige for den aktuelle typen objekt, jf. EBA GL 2017/16 punkt 124. Ved estimering av LGD skal banken bruke realisasjonserfaringer for anvendte sikkerheter (kapitalkravsforordningen art. 181(1) andre ledd). I henhold til EBAs retningslinjer bør LGD-estimer baseres på bankens egne taps- og realisasjonsdata. Ved bruk av felles datagrunnlag, bør banken sørge for at disse er representative for banken (EBA GL 2017/16 punkt 19 og 102).

Bankens LGD-modell er strukturert med minstesats, tilfriskningssannsynlighet og tapsestimat basert på sikkerhetsdekning. Sikkerhetsverdiene beregnes som vurdert omsetningsverdi justert for reduksjonsfaktor, som etter bankens retningslinjer skal reflektere verdifall i nedgangstider. Banken har fastsatt ulike reduksjonsfaktorer for ulike objekttyper, herunder for ordinær næringseiendom, for næringseiendom med begrenset alternativt bruk. For bygg under oppføring settes verdigrunnlaget til (ev.)

████████████████████), og reduksjonsfaktoren er ██████████ Bankens LGD-dokumentasjon viser at sikkerhetsverdiene i foretaksporteføljen består av næringseiendom ██████████ boligeiendom ██████████ tomter og bygg under oppføring ██████████ annen eiendom ██████████ og øvrige pant ██████████

Finanstilsynet registrerer fra bankens validering at observerte reduksjonsfaktorer for næringseiendom i perioden 2020-2024 er høyere enn det banken legger til grunn for nedgangskonjunktur.¹ Dette innebærer risiko for at reduksjonsfaktoren for næringseiendom er satt for lavt, eller at objektenes verdi er overvurdert ved innvilgelse. Finanstilsynet registrerer videre at de realiserte eiendommene i etterkant er omklassifisert til "sterkt begrenset alternativ bruk", noe som innebærer risiko for at banken overvurderer sikkerhetsobjektenes kvalitet i forkant av LGD-beregningen. Finanstilsynet noterer at styret har økt fokus på problemstillingen.

Finanstilsynet vurderer at bankens retningslinjer ikke oppfyller kravene i artikkel 181 nr. 1 bokstav f når det gjelder uferdige bygg. Ved å basere verdigrunnlaget på ██████████ forskutterer banken fremtidige, usikre verdier. Uferdige bygg kan ikke sidestilles med ferdige objekter, og regelverket forutsetter at LGD-beregningen bygger på verdien sikkerhetsobjektet faktisk kan realiseres for på misligholds-tidspunktet. Finanstilsynet ser heller ikke at banken har realisasjonshistorikk for uferdige objekter. Finanstilsynet vurderer at banken bør revurdere bruken av uferdige bygg som sikkerhet i LGD-modellen. Dersom slike objekter fortsatt skal hensyntas, må det stilles strengere krav til verddivurdering. Styret viser i svaret på foreløpig rapport til at banken bruker ██████████ konverteringsfaktor for byggelån slik at EAD ligger fast over byggeperioden og at bruk av ██████████ ville gitt urimelige utslag. Finanstilsynet påpeker at kravene til sikkerheter i kapitalkravsforordningen i alle tilfeller må være oppfylt når de anerkjennes ved beregning av LGD.

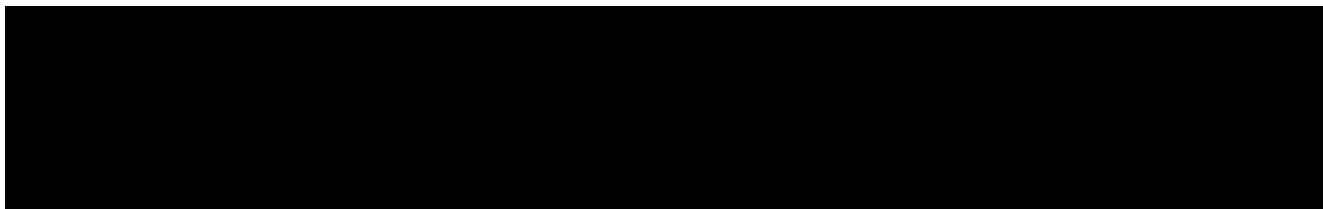
Finanstilsynet registrerer at banken mangler egne realisasjonsdata for kvantitativ vurdering av gjenvinning for om lag to tredeler av sikkerhetene i foretaksporteføljen. Finanstilsynet forventer at banken følger opp valideringsfunnene og justerer reduksjonsfaktorene der det er nødvendig og at banken kritisk vurderer datagrunnlaget for egenestimert LGD.

3.4.2 Tap gitt mislighold (LGD), nivå på estimer

Banken skal benytte LGD-estimer som reflekterer nivåer som er påregnelige i nedgangstider, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 181 nr. 1 bokstav b. Finanstilsynet har i vedtaket av 30. juni 2025 påpekt usikkerhet i bankens observerte tapsgrader og svakheter i justeringene banken gjør for å oppnå estimer for tapsgrad i nedgangstider, og pålagt en sikkerhetsmargin på ██████████ inntil observerte svakheter er utbedret.

Valideringsrapporten for 2024 viser at gjennomsnittlig observert LGD for BM-porteføljen i perioden 2009–2024 overstiger gjennomsnittlig estimert LGD for frisk portefølje, og at det er knappe marginer mellom estimatet etter slike justeringer og den observerte verdien.²

Finanstilsynet vurderer perioden 2009–2024 som normale eller gode år. Gjenvinningen må forventes å bli vesentlig lavere i nedgangstider enn det banken har observert i denne perioden. Finanstilsynet mener valideringsresultatene underbygger at bankens sikkerhetsverdier og anslått gjenvinning kan være overvurdert og LGD underestimert.



3.4.3 Kategorisering som massemarked

For å klassifisere et engasjement som massemarked må flere kumulative vilkår være oppfylt, jf. kapitalkravsforordningen artikkel 147 nr. 5 bokstav a til d. Eksposeringene skal være likeartede og konsistent behandlet over tid, ikke være gjenstand for den individuelle vurderingen som er karakteristisk for foretakseksposeringer og videre inngå i en stor og relativt homogen portefølje. Etter hovedregelen i artikkel 147 nr. 7 skal engasjementer kategoriseres som foretak dersom de ikke kvalifiserer for noen annen kategori.

Banken beskriver i dokumentet "Kategoriseringsprosessen IRB" at engasjementer først tilordnes hovedgruppene «Sovereign & Bank», «Retail» og «Corporate» basert på sektorkode, hvor kodene personlig næringsdrivende, lønnstakere m.fl. og utenlandske husholdninger, gir initial plassering i massemarked. Det fremgår videre kriterier for omklassifisering fra massemarked til foretak hvis kriteriene i forordningen ikke er oppfylt. Finanstilsynet har i forbindelse med tilsynet gjennomgått et større engasjement for finansiering av [REDACTED]

Finanstilsynet vurderer at dette engasjementet ikke oppfyller kriteriene for massemarkedseksposering. Behandlingen er individuell, engasjementet er stort, og det inngår ikke i en omfattende, homogen portefølje. Dette indikerer at bankens retningslinjer ikke er tilstrekkelige for å sikre riktig kategorisering i samsvar med kapitalkravsforordningen. Retningslinjene fremstår til dels utdaterte og inneholder henvisninger til bestemmelser om standardmetoden. Banken bør oppdatere retningslinjene og sikre riktig kategorisering av engasjementer i IRB-kategoriene. Finanstilsynet noterer at banken gjennomgår rutinene for kategorisering.

3.4.4 Nedjustering av korrelasjonsparameter basert på kundens størrelse og bruk av konsoliderte regnskapstall

Etter kapitalkravsforordningen artikkel 153 nr. 4 kan korrelasjonsparameteren som inngår i risikovektformelen nedjusteres for foretakseksposeringer dersom den konsoliderte årlige omsetningen for gruppen kunden inngår i er under 50 millioner euro. Nedjusteringen gjøres i så tilfelle basert på størrelsesparameteren (S) som skal fastsettes på grunnlag av konsolidert omsetning, eller konsoliderte eiendeler dersom omsetning ikke er en meningsfull indikator for størrelse. Minsteverdien for S er 5 og krever omsetning eller sum eiendeler lik eller under 5 millioner euro. Nedjustering kan bare benyttes når størrelsen på foretaket kan godtgjøres med konsolidert regnskap for gruppen eller på annen betryggende måte.

Banken beskriver at S beregnes basert på konsernregnskap der dette foreligger, men ellers basert på kundens eget regnskap. Banken bruker eiendeler i stedet for omsetning når omsetning er null eller når eiendeler overstiger omsetning med mer enn en faktor på 30. For selskaper uten omsetning settes S etter sum EAD. På forespørsel har banken vist beregningslogikk for tre engasjementer hvor korrelasjonsparameteren nedjustert med minsteverdien $S = 5$

Finanstilsynet vurderer at bankens praksis for nedjustering av korrelasjonsparameteren og fastsettelse av S er feilaktig og at dette medfører at banken underrapporterer kapitalkrav. Finanstilsynet finner ikke grunnlag for å sette S til 5 i de tre engasjementer som er nevnt over. Kundens eget ikke-konsoliderte regnskap kan kun benyttes i tilfeller hvor kunden ikke er del av noen gruppe. Det er ikke anledning til å nedjustere korrelasjonsparameteren basert på EAD i noe tilfelle. Finanstilsynet noterer at banken implementerer nødvendige prosedyrer og tiltak for å sikre at korrekte konsoliderte data anvendes og at feil som avdekkes blir korrigert.

3.4.5 Anvendelse av IRB-systemet

Risikoestimer fra IRB-systemet skal tillegges vesentlig vekt ved innvilgelse av kreditt (kapitalkravsforordningen artikkel 144 nummer 1 (b)). Det skal være konsistens mellom bankens interne kredittretningslinjer og kriteriene for risikoklassifisering av engasjementer med IRB-systemet (jf. kapitalkravsforordningen artikkel 171 nummer 1 (c)). I henhold til kommisjonsforordning EU 439/2022 artikkel 18 nummer 2 bokstav (d) bør banken kunne

underbygge bruk av IRB-systemet ved kredittinnvilgelse basert på analyser av innvilgede og avslåtte kreditt-saker.

I henhold til bankens kredittpolicy skal betjeningsevne vurderes og finnes tilstrekkelig før kreditt innvilges. Det er også veiledende minstekrav til egenkapitalandel. I PD-modellen som benyttes for kapitalkravsregning, scores variabler innen inntjening, tæring (herunder egenkapitalandel) og adferd fra 0 til 10, og samlet PD beregnes basert på scorene. Banken benytter egen utleiemodell til beslutningsstøtte for finansiering av næringseiendom med utleie. PD-estimat fra utleiemodellen vises sammen med PD fra regulatorisk godkjent modell.³

Styret presiserer i svar på foreløpig tilsynsrapport at PD er et viktig vurderingskriterium i innvilgelsesprosessen, men at dette inngår i en større helhet med blant annet policyregler og ekspertvurderinger, og at utleiemodellen benyttes som supplerende beslutningsstøtte.

Finanstilsynet vurderer, basert på gjennomgang av bankens retningslinjer for kredittinnvilgelse, at banken vektlegger soliditet og betjeningsevne vesentlig mindre i IRB-scoring enn i interne retningslinjer for kredittpraksis. Dette innebærer at banken kan beregne et relativt lavt kapitalkrav til engasjementer som ordinært ville vært ansett som for svake for innvilgelse i henhold til bankens retningslinjer. I bankens IRB-modeller vektlegges adferdsvariabler relativt høyt slik at kunder uten negative anmerkninger kan få lav PD selv om flere økonomiske indikatorer er dårlige. Når sentrale kredittfaglige vurderinger foretas gjennom policyregler, ekspertvurderinger og modeller utenfor IRB-systemet, vil IRB-modellenes betydning for kredittbeslutningene bli svekket. Dette vil videre svekke sammenhengen mellom risikoestimatene som benyttes i kapitalkravsregningen og risikoen banken faktisk legger til grunn ved kredittinnvilgelse. Banken må påse at det er samsvar mellom beslutningsmodeller som benyttes ved kredittinnvilgelse og scoring. Hvis regulatorisk godkjente modeller ikke brukes aktivt ved kredittinnvilgelse er det vesentlig risiko for at svakheter ved modellene forblir urettet og at kapitaldekningen ikke bygger på reell risikomåling.

Finanstilsynet forventer at banken vurderer konsistensen mellom IRB-modellene og retningslinjene for kredittinnvilgelse og sikrer at det til enhver tid er best mulig samsvar mellom retningslinjene og scoring. Finanstilsynet viser også til merknader i tilsynsrapport av 10. november 2023 under anvendelse og merknader om adferdsvariablene i modellen.

Bankens validering av anvendelse

I bankens validering av modellen anvendelsen for år 2023 og 2024 fremgår det risikoklassefordelt portefølje ved innvilgelse for eksponeringer mot foretak. Det fremgår også at det gjøres stikkprøver av ulike sider ved dokumentasjonen av innvilgede kredittsaker slik som teknisk kvalitet og kredittfaglige vurderinger.

Finanstilsynet vurderer at bankens validering av anvendelsen av modellene ikke kan avdekke om risikomålingen med IRB-systemet faktisk vektlegges ved innvilgelse. Banken bør utvide valideringen til å innbefatte alle avslåtte saker i tillegg til innvilgede. Finanstilsynet noterer at banken vil vurdere hvordan kontroll med anvendelse av modellene eventuelt kan innarbeides i de løpende andrelinjekontrollene på kredittområdet, samt hvordan de påpekte forholdene kan innarbeides i valideringsarbeidet.

3.5 Støttefaktor for små og mellomstore bedrifter

I henhold til kapitalkravsforordningens artikkel 501 kan risikovektet eksponeringsbeløp for lån til små og mellomstore bedrifter nedjusteres. For å kvalifisere må bedriftens konsoliderte omsetning være mindre enn 50 millioner euro (jf. definisjonen i artikkel 5 nummer 9). Banken må før det benyttes støttefaktor for et engasjement, ta rimelige steg for å fremskaffe informasjonen om samlet omsetning. I kommisjonsanbefaling 2003/361/EC er økonomisk aktivitet et kriterium for å kunne regnes som bedrift ("Enterprise").

Banken har automatisk rutine for registrering av engasjementer som tilordnes støttefaktor.⁴ Banken benytter støttefaktoren for eksponeringer mot borettslag, som etter bankens forståelse driver økonomisk aktivitet i henhold til definisjon i kommisjonsanbefalingen.

Finanstilsynet har gjennomgått enkelte engasjement for kontroll av omsetningsgrensen og funnet at banken feilaktig setter støttefaktor for eksponeringer mot kunder som inngår i store internasjonale konsern eller investeringsfond, da konsolidert omsetning ikke er lagt til grunn. I tilfeller hvor konsolidert omsetning ikke kan beregnes på en betryggende måte kan ikke støttefaktoren brukes. Banken bør snarest rette opp i enhver undervurdering av kapitalkrav som følge av feilaktig anvendt støttefaktor for små og mellomstore bedrifter. Finanstilsynet noterer at styret tar dette til etterretning og vil påse at banken retter feil som avdekkes.

Finanstilsynet deler ikke styrets beskrivelse av borettslag som en forening som vanligvis driver økonomisk aktivitet. Borettslagenes virksomhet er definert i borettslagsloven §1. Borettslag skal ha som hovedformål å sikre andelseierne bruksrett til egen bolig og kan ellers drive virksomhet som er knyttet til boretten. Det er riktig som banken påpeker at juridisk form ikke er avgjørende for spørsmålet om en enhet kan regnes som bedrift så lenge kravet til økonomisk aktivitet er oppfylt, men for borettslag forventes i utgangspunktet ikke noen økonomisk aktivitet i denne forstand. Borettslag har ikke anledning til å drive salg av varer og tjenester for å tjene penger utover det som er knyttet til boretten.

SMB-støttefaktor kan kun anvendes for finansiering av eventuell næringsvirksomhet.

Andelseiernes bostedsfinansiering ved fellesgjeld er et privat formål og kan ikke regnes som økonomisk aktivitet. For skillet mellom økonomiske og private aktiviteter i denne sammenhengen viser vi til EBA Q&A 2021 6301. Ved fortsatt bruk av SMB-støttefaktoren for utlån til borettslag må banken kunne dokumentere at finansieringen gjelder næringsvirksomhet.

Vi ber banken sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Linda Støle Hårstad
seksjonsleder

Per Olov Sjøgren
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

⁴ Rammeverk og rutine for sikring av datakvalitet i IRB-systemet, side 9