



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Observasjoner og prioriteringer

Finanstilsynets fagdag 11. juni 2026

Håkon Rysst Heilmann, seksjonsleder, mellomstore og små banker

Agenda

Aktuelle regulatoriske endringer

Observasjoner

Prioriteringer framover

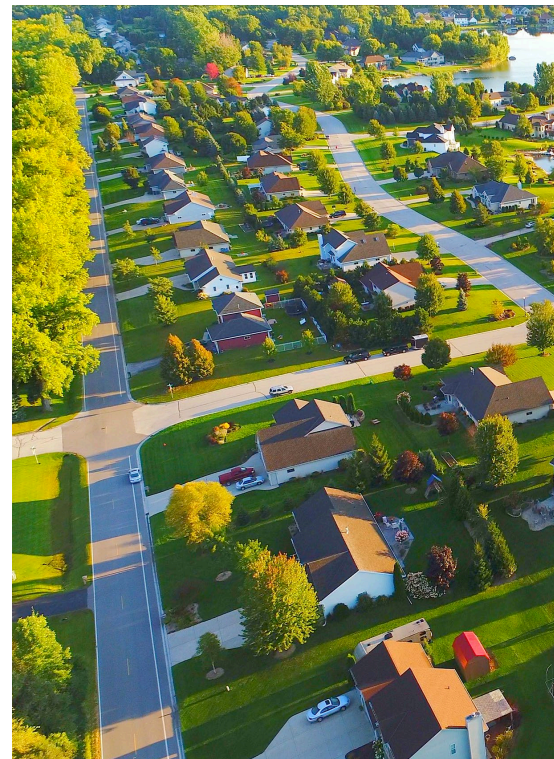
Eksponeringer mot eiendomsutvikling

- ADC-eksponeringer (*acquisition, development and construction*)
 - Angir “passende” mengde egenkapital fra låntaker til 25 prosent
 - Angir “signifikant” forhåndssalg til 50 prosent – men krever minst 10 prosent avbestillingsgebyr
- EBA knytter vurderingene til “pre-sale contracts” – en kontraktstype som ikke benyttes i Norge
 - EBAs risikovurderinger knyttet til kontraktsinngåelser for framtidige salg, anses likevel som relevante for norske forhold
- Finanstilsynet vil legge anbefalingene til grunn
 - forventer at norske banker forsikrer seg om at eventuelle forhåndssalg er reelle og at risikoen i eksponeringen faktisk er redusert



CRR 3 – kommende avklaringer

- Verdsettelse av eiendom
 - Veiledning/praksis for art. 229(1)(b)(ii), at verdi “skal være bærekraftig over lånets løpetid”
- Massemarkeds kategorien
 - EBA publiserte retningslinjer februar 2026
 - 0,2 prosent-grensen fra Basel legges til grunn, med en fleksibilitetskvote på 10 prosent
- I kontakt med Finans Norge om begge saker



Endringer i kapitalkravsdirektivet (CRD 6)

- CRD 6, sammen med CRR 3, gjennomfører de siste Basel III-anbefalingene fra 2017
- Prop. 39 L (2025–2026) Endringer i finansforetaksloven mv., fremmet i mars 2026
 - En rekke lov- og forskriftsendringer
 - I hovedsak mer detaljerte regler på områder som også er dekket i dag
- Noen utvalgte endringer:
 - Mer eksplisitte krav om bærekraftsarbeid
 - Utvidet krav om internrevisjon
 - Klarere definerte oppgaver for kontrollfunksjoner



Overtredelsesgebyr etter finansforetaksloven

Proposisjon 39 L (2025-2026):

- Overtredelsesgebyr gir Finanstilsynet adgang til effektive og forholdsmessige tiltak som kan tilpasses overtredelsens art og alvor
- Ny lovbestemmelse som fastsetter at Finanstilsynet *kan* ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av nærmere angitte bestemmelser i finansforetaksloven
 - foretak og fysiske personer
 - konkret skjønnsmessig vurdering
 - momenter som skal tas i betraktning ved gebyr (inkl. utmåling av gebyrets størrelse), følger av egen lovbestemmelse
 - vedtak om overtredelsesgebyr kan påklages til Finanstilsynsklagenemnda
- Bestemmelsen dekker sentrale regelverkskrav for finansforetak og dekker minstekrav av overtredelser som nasjonale myndigheter skal kunne reagere mot med overtredelsesgebyr
 - i tillegg omfattes brudd på krav til forsvarlig kapitalforvaltning og forretningskikk.

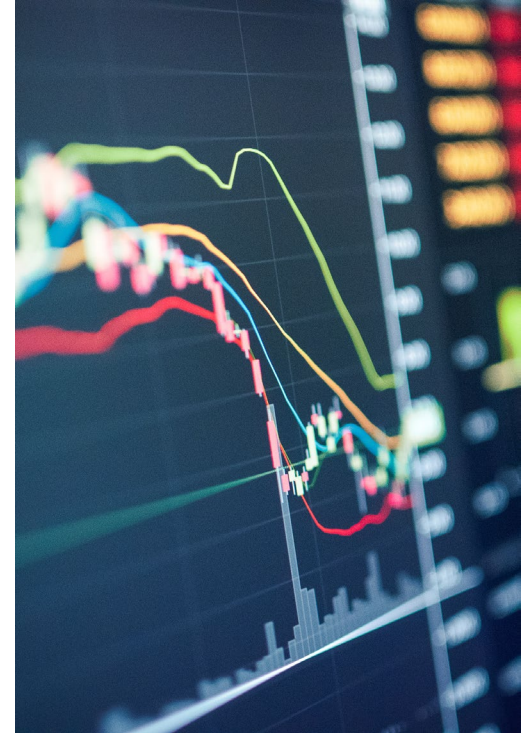
Observasjoner fra tilsyn

- Komplekst og krevende regelverk
 - Økende krav fra myndigheter krever bedre dokumentasjon og rapportering i virksomhetene
- Intern virksomhetsstyring
 - Mangelfull oppfølging av funn (avvik og brudd medfører ikke tiltak, svak dokumentasjon)
 - Uklart hvordan svakheter i praksis følges opp, spesielt viktig når de samme svakheter går over tid
 - Mangler i styringsdokumentasjon og styreprotokoller, uklart hvem som skal følge opp (og hvordan)
- Kredittprosesser for bedriftsmarkedet
- Tapsavsetninger
- Bevisst forhold til risikovekting



Databruk i tilsynsprosessen

- Tilsynsvirksomheten skal være risikobasert
- Nye datakilder gir flere verktøy for å overvåke risiko
- Innrapporterte tall er alltid sentrale – kvaliteten er viktig
- Banker kan få spørsmål som ikke er basert på innsendt dokumentasjon
- Økende bruk av egne analyser før utvelgelse av tema og foretak



Prioriteringer i tilsynsarbeidet

- Overvåke risikoer i makroøkonomien og sårbarheter i foretakene, blant annet ved stresstester av finansforetak og bransjeanalyser.
 - Følger opp makrovurderingene videre gjennom tilsyn
 - Tematilsyn på flere områder
 - Verdsettelse av næringseiendom og tomteverdier i utviklingsprosjekter
- Opprettholde motstandskraften i det finansielle systemet.
- Styrke datakvaliteten i viktige innrapporteringer til Finanstilsynet
- Beredskapsarbeid, både i egen virksomhet og i foretakene, for å forebygge og håndtere hendelser i det finansielle systemet