



# Tilsynsrapport

## 1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført stedlig tilsyn med Odal Sparebank (heretter omtalt "banken"). Formålet med tilsynet var å vurdere bankens interne virksomhetsstyring, kredittrisiko, inkludert tapsvurderinger iht. IFRS 9, likviditets- og finansieringsrisiko.

Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 23. januar 2026 og styrets kommentar til denne fra 20. februar 2026.

## 2 Finanstilsynets oppsummering

Bankens kredittrisiko er økende, særlig i bedriftsmarkedet hvor andelen høyrisikoengasjementer og misligholdte lån har steget. Banken har en høy andel kunder i trinn 2, noe som indikerer svekket kredittkvalitet og økt sannsynlighet for migrasjon til mislighold. Internkontrollsystemet framstår samlet sett som utilstrekkelig, med manglende ressurser i andrelinjen, uklar arbeidsdeling, risiko for nøkkelpersonavhengighet og svak styring av bankens kredittrisiko. Gjennomgang av kredittpraksis avdekker mangler i dokumentasjon, vurdering av betjeningsevne, egenkapital og sikkerheter. Rammer for risikostyring samsvarer ikke med uttrykt risikoappetitt. Banken framstår med høy markedsfinansiering og har en høy andel overførte lån til Eika Boligkreditt (EBK). Innskuddsdekningen er noe lavere enn bankens egne mål.

Styringsdokumenter og kredittprosesser må styrkes og det er behov for mer systematisk oppfølging av engasjementer i de svakeste risikoklassene, samt bedre rutiner for fornyelse og overvåking av lån. Finanstilsynet mener styret burde ivareta kontrollansvaret bedre ved innvilgelse av et av bankens [redacted] bedriftsengasjementer. Finanstilsynet forventer at styret iverksetter og følger opp tiltak for å styrke internkontroll, risikostyring og kredittprosesser, og opprettholder forsvarlig likviditetsstyring og finansiering.

## 3 Finanstilsynets vurderinger

### 3.1 Internkontrollsystemet

#### 3.1.1 Styrets ansvar for organisering

Styret skal forvalte foretaket og sikre forsvarlig organisering i tråd med Finansforetaksloven § 8-6. Dette innebærer etablering av styrings- og kontrollsystemer samt tydelig arbeidsdeling mellom funksjoner og nivåer i banken. Styret må ha oversikt over konsernets samlede risiko, og de uavhengige risikokontrollfunksjonene (andrelinjen) må ha tilstrekkelig kapasitet og uavhengighet til å følge opp risikoområder på tvers av konsernet.

Banken har vokst til konsernstruktur med eierskap i eiendomsmeglerforetak og regnskapskontor med tilhørende risikoer og kontrollbehov. Banken har i dag én person som dekker både risiko- og compliancefunksjonen. Manglende ressurser kan svekke evnen til å identifisere, overvåke og rapportere risiko uavhengig og effektivt, også i bankens nye konsernstruktur. Dette kan over tid innebære slitasje og økt nøkkelpersonsrisiko. Under tilsynet og i styrets svarbrev bekreftet banken at den var klar over et mulig behov for å øke ressursene i andrelinjen.

I [REDAKERT] lånesaker har styret innvilget lån basert på en kredittsak som framstår som ufullstendig. Det synes å ha vært lagt betydelig vekt på ekstern revisors<sup>1</sup> vurdering av sikkerheten ved innvilgelsen. Revisors vurdering bygger imidlertid kun på en avgrenset gjennomgang og framstår som svært begrenset når det gjelder å gi et forsvarlig grunnlag for vedtaket. Finanstilsynet minner også om risiko for at revisors tilleggsoppdrag kan innebære selvrevisjon. Etter finansforetaksloven § 8-19 har styret et selvstendig ansvar for å sikre revisors uavhengighet. Dette innebærer å vurdere om tilleggstjenester kan påvirke revisors objektivitet.

### 3.1.2 Gjennomføring av stikkprøver, gjennomførte internkontroller og årlig rapportering av status internkontroll til styret

#### Stikkprøver

EBA/GL/2020/06 kap. 5.2 angir at det bør foretas stikkprøver av enkeltengasjement for å vurdere om foretakets faktiske kredittgivning er i samsvar med foretakets kredittrisikoprofil, kredittrisikorammer og kredittretningslinjer.

Banken mangler rutine for utvalg og gjennomføring av stikkprøvekontroller. I forbindelse med IRB-prosjektet i Eika Boligkreditt er det utarbeidet utkast til retningslinje for kredittkontroll. Utkastet er ikke tatt i bruk i banken.

Det gjennomføres stikkprøvekontroller både i første- og andrelinje, og for hver gjennomført internkontroll lages det et oppsummeringsnotat. Det er uklart hva som faktisk blir kontrollert, omfang av saker og hvor ofte det gjennomføres kontroller. Finanstilsynet har fått oversendt oppsummeringsnotatene for gjennomførte kontroller for tredje kvartal 2025. I kontrollene av kredittsaker for personmarkedet (PM) og bedriftsmarkedet (BM) er det identifisert forbedringsområder, særlig knyttet til vurdering av sikkerhet, ESG og AHV.

#### Årlig vurdering av bankens internkontroll

Ledere på alle vesentlige virksomhetsområder har ansvar for å løpende vurdere gjennomføringen av bankens internkontroll, og for å vurdere om internkontrollen innen eget ansvarsområde er velfungerende.<sup>2</sup> Risikokontrollfunksjonen skal sikre at alle vesentlige risikoer er identifisert, målt og rapportert.<sup>3</sup>

Det skal minst én gang årlig gjennomføres en dokumentert vurdering av internkontrollen. For hvert virksomhetsområde skal det foreligge et sammendrag med konklusjoner om risikosituasjonen og behov for tiltak. Daglig leder skal årlig utarbeide en samlet risikovurdering som legges fram for styret.

Det foreligger dokumentasjon fra ledere for de vesentlige virksomhetsområdene, og de har gjennomført og signert en årlig vurdering av internkontrollen. Det er framlagt en

---

<sup>1</sup> Finansforetaksloven §9-10 - Kreditt til foretak hvor tillitsvalgte eller ansatte er ansvarlig deltaker eller styremedlem.

<sup>2</sup> Se CRR/CRD forskriften § 37.

<sup>3</sup> Se CRR/CRD forskriften § 38.

internkontrollrapport til styret som beskriver bankens virksomhetsområder med detaljerte beskrivelser av aktiviteter gjennom året og hvordan man skal jobbe videre i året som kommer.

Styrets oppfølging av løpende tiltak framkommer ikke tydelig i styreprotokollene.

### 3.1.3 Finanstilsynets vurdering av internkontrollsystemet

Finanstilsynet vurderer at konsernstrukturen og bankens vekst og negative risikoutvikling i bedriftsporteføljen tilsier økt behov for oppfølging både fra styret og andrelinjen.

Finanstilsynet minner om styrets ansvar for å sikre en forsvarlig organisering og påse at ressursutfordringene følges opp. Finanstilsynet legger til grunn at styret vurderer om bankens kontrollfunksjoner til enhver tid er tilfredsstillende dimensjonert i forhold til bankens utvikling, tilhørende risiko og aktiviteter.

Det framstår for Finanstilsynet at styret ikke i tilstrekkelig grad har sikret seg oversikt over totalrisikoen i en av bankens [redacted] lånesaker. Styrets hovedargument for å godkjenne saken synes å være vurdering av sikkerhet. Ekstern revisors vurdering bygger kun på gjennomgang og vurdering av saksfremlegget og framstår som meget begrenset når det gjelder å gi grunnlag for vurdering av en sikkerhet [redacted]. Dette reiser tvil om totalrisikoen, herunder om rennommétrisiko og betjeningsevne er tilstrekkelig belyst og vurdert. Styrets vektlegging av sikkerhet, herunder revisors uttalelse, i fravær av en fullverdig kredittsak for et lån [redacted] kan indikere svikt i styrets kontrollfunksjon. Styret har, etter Finanstilsynets vurdering, overvurdert verdien av erklæringen og ikke sett hen til revisors uttalelse.

Finanstilsynet mener banken bør utarbeide og ta i bruk en egen formalisert rutine for utvalg og gjennomføring av stikkprøvekontroller. Kontrollene bør dekke et representativt utvalg av kredittbeslutninger, inkludert nye lån og endringer i eksisterende engasjement. Kontrollene bør gjennomføres regelmessig og med tilstrekkelig hyppighet til å avdekke eventuelle svakheter eller avvik i kredittprosessen. Resultatene fra kontrollen skal dokumenteres, og eventuelle avvik eller svakheter skal rapporteres til ledelsen og styret.

Styret bør vurdere å inkludere åpne poster og tiltak under arbeid i sin protokoll, med frister og ansvar, for å bedre kunne følge opp framdrift og dokumentere egen oppfølging av tiltakene.

## 3.2 Styring, måling og oppfølging av kredittrisiko

I henhold til finansforetaksloven § 13-5 første ledd skal banken etablere hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for å identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko som banken er, eller kan bli, eksponert for.

Styret skal styre og overvåke bankens samlede risikoeksponering og vurdere om etablerte styrings- og kontrollordninger er tilpasset risikonivå og omfanget av virksomheten. Styrings- og kontrollordningene skal være operasjonalisert gjennom tydelige rammer og retningslinjer for kredittgivning, jf. finansforetaksloven § 13-6 og CRR/CRD-forskriften § 35.

Finanstilsynet har gjennomgått bankens styringsdokumenter på kredittområdet. Finanstilsynets observasjoner og vurderinger er nærmere gjengitt under.

### 3.2.1 Risikopolicy, risikorammer og styringsmål

Bankens kredittpolicy angir at banken skal ha lav til moderat kredittrisiko for utlån til både BM og PM. Styret har fastsatt rammer for andel kredittforringede engasjementer på henholdsvis [redacted] for BM og [redacted] for PM.

I styrets policy er det presisert at banken med lav til moderat kredittrisiko mener at gjennomsnittlig PD-verdi for PM- og BM-porteføljen skal ligge på nivå med Eika-snittet. Finanstilsynet har notert at

bankens innrapporterte NPL<sup>4</sup>-ratio per tredje kvartal 2025 er [redacted] for PM (mot Eika-snitt 0,8 prosent) og [redacted] for BM (mot Eika-snitt 5,7 prosent).

### 3.2.2 Risikonivå og utlånsvekst

Banken har hatt høy utlånsvekst til bedriftsmarkedet, samtidig som risikoutviklingen har vært negativ. BM-porteføljen framstår nå med en klart forhøyet risikoprofil. Andelen misligholdte lån har økt gjennom 2025, med vekst både i antall misligholdte kunder og misligholdt utlånsvolum. Høyrisikoengasjementer (risikoklasse 8–12) utgjør [redacted] av kundene er i trinn 2, som er betydelig over nivået hos sammenlignbare banker. Porteføljen er tungt eksponert mot eiendom, og det er registrert økende bruk av forbearance. [redacted]

PM-porteføljen viser tegn til økende risiko. Andelen høyrisikoengasjementer har steget til [redacted] ved utgangen av tredje kvartal 2025. Videre er andelen lån i trinn 2 på solonivå vesentlig høyere enn hos sammenlignbare banker, med [redacted]. Banken har også en høy andel forbearance-merkede lån. Misligholdet i PM-porteføljen har økt gjennom 2025 og utgjør [redacted] ved utgangen av tredje kvartal, noe som er høyere enn hos sammenlignbare banker.

### 3.2.3 Fullmaktsstruktur

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.

Fullmaktsmatrisen angir ikke om det er krav om to-par-øyne prinsippet ved innvilgelse av lån. Under tilsynet bekreftet banken at fullmaktene ikke stiller slike krav, og at beslutningstaker har anledning til å godkjenne egne kredittsaker.

Kreditthåndboken anbefaler at kreditt til nye kunder primært skal innvilges til kunder i gult eller grønt område (RKL 7 eller bedre), mens fullmaktsmatrisen gir PM- og BM-rådgivere adgang til å innvilge engasjement i høy risikoklasse (RKL 8–10). Under tilsynet opplyste banken at de anser praksisen som forsvarlig, siden beløpsgrensene for innvilgelse i høy risikoklasse er lave.

Kredittstrategien fastslår at bevilgningsfullmakten omfatter avdragsutsettelse, betalingsutsettelse (overhopp) og reduksjon i terminbeløpet (forlengelse av løpetid) for løpende lån, forutsatt at endringen ikke medfører utsettelse utover 12 måneder.

### 3.2.4 Finanstilsynets vurdering av styring, måling og oppfølging av kredittrisiko

Finanstilsynet vurderer at de fastsatte rammene for kredittforringede engasjementer ikke samsvarer med styrets risikoappetitt om lav til moderat kredittrisiko. En ramme på [redacted] for BM og [redacted] for PM innebærer aksept av høyere risiko enn det som normalt anses som moderat. Dette skaper uklarhet mellom styrets overordnede risikoprofil og operative rammer, og kan medføre at banken påtar seg større risiko enn tilsiktet.

Faktisk mislighold ligger over styringsmålet i PM og under i BM, men referansen til Eika-snittet anses som lite egnet, da misligholdsnivået i Eika-bankene er høyt og stigende. Ved å bruke dette som norm aksepteres et risikonivå som ikke er forenlig med lav til moderat risiko.

Finanstilsynet forventer at styret tilpasser rammene slik at de reflekterer bankens risikoappetitt, og at styringsdokumentene tydelig viser hvordan denne er operasjonalisert. Styret må følge

---

<sup>4</sup> Non Performing Loan

utviklingen i kredittforringede engasjementer og iverksette tiltak dersom nivået nærmer seg eller overstiger fastsatte rammer.

Finanstilsynet vurderer at bankens samlede utlånsportefølje har en noe høyere risiko enn sammenlignbare banker. Risikoen er særlig framtreddende i BM-porteføljen, hvor andelen høyrisikoengasjementer er betydelig og økende. Også PM-porteføljen viser en negativ utvikling med økende andel høyrisiko og høy trinn 2-andel. Den høye andelen lån i trinn 2 i begge porteføljer indikerer svekket kredittkvalitet og økt sannsynlighet for migrasjon til mislighold (trinn 3).

Bankens høye andel frisk forbearance innebærer økt risiko og sårbarhet i kundemassen. Banken bør følge opp disse kundene tett, vurdere sikkerhetene med forsiktighet og sikre at tapsavsetningene er tilstrekkelige.

Finanstilsynet forventer at styret påser at kredittrisikoen knyttet til både BM- og PM-porteføljen holdes innenfor bankens fastsatte risikoappetitt.

Finanstilsynet merker seg at banken har styrket kredittfunksjonen i banken med egen kredittavdeling, ansettelse av kredittdirektør og etablering av et spesialengasjement-team.

Selv om dette kan bidra til å begrense ytterligere risikoen, er det viktig at tiltaket ikke alene anses som tilstrekkelig. kan ha begrenset effekt dersom den ikke ledsages av målrettede tiltak for å styrke kredittpraksis, redusere eksponering mot særlig risikoutsatte bransjer og forbedre oppfølgingen av eksisterende høyrisikoengasjementer.

Fullmaktsstrukturen bør gjennomgås. Det bør i større grad stilles krav om to-par-øyne-prinsippet ved innvilgelse av lån og fastsettes klare begrensninger for hvilke risikoklasser som kan godkjennes på ulike nivåer. Avdrags- og betalingslettelser på inntil 12 måneder er lang tid, og bør behandles på høyere nivå for å sikre grundig risikovurdering.

Finanstilsynet noterer at banken vil vurdere tilpasninger i rammer for kredittforringende engasjement i forbindelse med revidering av styringsdokumenter, vurdere rammene for kredittrisiko og redusere antall roller i banken som kan behandle kredittsaker i høy risikoklasse.

## 3.3 Bevilgningskriterier og innvilgelsespraksis

### 3.3.1 Bevilgningskriterier

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.<sup>5</sup> Kredittgivningen skal være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier.<sup>6</sup> Dette innebærer at banken må ha tydelige retningslinjer og rammer for innvilgelse av lån. Kredittnotatene må utgjøre selvstendige vurderingsgrunnlag med helhetlig framstilling av risikomomentene i den enkelte sak basert på relevante vurderinger av forhåndsdefinerte temaer.

Bankens kreditthåndbok bygger på Eikas rammeverk, men den er i begrenset grad tilpasset bankens egen risikoprofil. Håndboken for BM gir for eksempel få klare kriterier for krav til egenkapital i finansieringen, gjeldsgrad eller låntakers soliditet. Betjeningsevne er ifølge retningslinjene den mest vektlagte faktoren i kredittvurderingen, og det skal gjennomføres

<sup>5</sup> Se finansforetaksloven § 13-13 annet ledd.

<sup>6</sup> Se CRR/CRD-forskriften § 36 annet ledd.

kontantstrømanalyse med sensitivitetst vurderinger. Det stilles verken krav om positiv kontantstrøm eller dokumentasjon på positive resultater de siste årene.

I styresak 136 ba styret administrasjonen vurdere om det bør innføres standardkrav og grenser for nøkkeltall som rentedekningsgrad og belåningsgrad. Administrasjonen svarte at kreditthåndboken har slike krav, men at den tar med seg innspillet og vil vurdere behovet for ytterligere rammer.

### 3.3.2 Innvilgelsespraksis

Styret skal sikre seg tilgang til relevant risikoinformasjon.<sup>7</sup> 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 et utvalg kredittsaker for å belyse bankens etterlevelse av interne retningslinjer og praksis for innvilgelse, oppfølging og overvåking av lån på kredittområdet.

I foreløpig rapport dokumenterte Finanstilsynet flere forhold i et av bankens største engasjement som, sett i lys av engasjementets totale risiko, var mangelfullt belyst og dokumentert. Styret mener selv saken var godt belyst ved behandling, men vurderer i sitt svar at protokolleringen med fordel kunne vært tydeligere. Finanstilsynet vurderer at komplekse saker generelt tilsier et høyt presisjonsnivå i sin fremstilling og vurderer at saken, slik den fremstår, ikke er en fullverdig kredittsak hvor nødvendige vurderinger er dokumentert. Ufullstendighet i underliggende dokumentasjon og vurderinger vanskeliggjør også gjennomføring av bankens egne uavhengige andrelinjekontroller. Finanstilsynet tok også opp bankens bruk av risikovekt på 100 prosent for engasjementet, og gjør oppmerksom på at EBA publiserte nye retningslinjer om kapitalkrav for utlån til eiendomsutviklingsprosjekter i 2025. Finanstilsynet oppfordrer banken til å sette seg inn i disse retningslinjene.

#### Betjeningsevne BM

Finanstilsynet har avdekket flere svakheter i bankens vurdering av betjeningsevne for lån til bedriftsmarkedet. Flere lån er innvilget uten vurdering av framtidig kontantstrøm. Dokumentasjonen er ofte mangelfull, med fravær av leiekontrakter og vurderinger av leietakere. Budsjettene er ufullstendige, med kun rentekostnader og uten avdragsberegninger, og tallgrunnet er svakt dokumentert. Vurderingene bygger ofte på optimistiske antagelser om framtidig inntektsvekst eller kostnadsreduksjoner, uten stresstesting eller scenarioanalyser. Banken legger i flere tilfeller til grunn kundens egne tall uten uavhengig kontroll eller kritisk vurdering, og lån er innvilget til tross for svak eller uklar betjeningsevne.

#### Betjeningsevne PM

Finanstilsynet har avdekket flere svakheter i bankens vurdering av betjeningsevne for lån til personmarkedet. I mange av sakene oversendt Finanstilsynet mangler dokumentasjon, blant annet leiekontrakter og eiendomstakster. Inntekter og eiendomsverdier baseres ofte på estimer uten underlag. Utbytte og leieinntekter legges inn i kalkyler uten historikk eller dokumentasjon. Det er innvilget lån med negativ likviditet, høy gjeldsgrad og brudd på belåningsgrad, uten at dette er tilstrekkelig vurdert i den enkelte sak. Overstyringer og bruk av fleksibilitetskvoten skjer ofte uten begrunnelse, og enkelte saker framstår som uoversiktlige og dårlig dokumentert.

---

<sup>7</sup> Se CRR/CRD-forskriften § 35 første ledd, og § 36 bokstav a.

## Egenkapital

Finanstilsynet har avdekket flere svakheter i bankens behandling av egenkapital i kredittsaker. Banken har innvilget lån til selskaper med svært svak eller negativ bokført egenkapital, basert på forventninger om framtidige forbedringer som ikke er dokumentert. Vurderinger av egenkapital framstår ofte som overfladiske, med tall oppgitt uten analyse av kvalitet eller realitet. Banken har i tillegg benyttet verdjustert egenkapital med optimistiske verddivurderinger, noe som kan innebærer en høyere risiko for banken dersom verdiene i saken viser seg å være for høyt vurdert.

## Sikkerheter og reduksjonsfaktorer

Bankens retningslinjer krever ekstern verddivurdering der statistiske modeller ikke er tilstrekkelige, og dokumentasjonen skal ikke være eldre enn [REDAKERT]. Eksterne vurderinger skal alltid rimelighetsvurderes. For næringseiendom skal ekstern verddivurdering primært innhentes, men intern yield-beregning kan benyttes ved mangelfull kvalitet.

Finanstilsynets gjennomgang viser at det i mange tilfeller helt eller delvis mangler dokumentasjon på sikkerhetene, mens andre inneholder utdatert dokumentasjon. Yield-beregningene er i flere tilfeller basert på svake og lite underbygde forutsetninger. Eksterne verddivurderinger er brukt ukritisk uten nærmere begrunnelse selv om beliggenheten er utenfor nærområdet, inneholder varsler eller andre merknader.

Banken benytter reduksjonsfaktorer for å beregne sikkerhetsdekning. Kreditthåndboken anbefaler bruk av samme reduksjonsfaktor [REDAKERT] for alle eiendomstyper. Gjennomgang av enkeltsaker indikerer at banken bruker lave reduksjonsfaktorer, særlig på tomter og fritidsboliger.

Kausjoner brukes ofte som tilleggssikkerhet, men banken har ingen klare regler for fastsettelse av reduksjonsfaktor annet enn at det skal foretas en analyse av kausjonist. Finanstilsynets gjennomgang viser at vurderingen av kausjonisters betjeningsevne ofte er mangelfull, noe som kan indikere at sikkerheten overvurderes.

## Lånevilkår/covenants

Banken skal ifølge rutinen benytte covenants som et verktøy i kredittgivingen, særlig ved større bedriftsengasjementer. Finanstilsynets gjennomgang viser imidlertid at det i liten grad stilles krav til finansielle covenants som minimum egenkapital, gjeldsgrad eller minimum likviditetsbuffer. Dette gjelder til tross for at flere av selskapene har svak eller negativ bokført egenkapital eller begrenset betjeningsevne.

## Syndikering av lån

Kreditthåndboken krever at syndikerte engasjement vurderes og behandles i tråd med bankens ordinære rutiner og fullmaktsstruktur. Finanstilsynets gjennomgang viser imidlertid mangelfull dokumentasjon av både betjeningsevne og sikkerheter og beslutningsgrunnlaget synes i stor grad å være basert på kontoførende banks vurderinger. Oppfølgingen av kundene framstår som uklar da det for enkelte kunder ikke foretas egen risikoklassifisering og betjening skjer via kontoførende bank. Videre er det avdekket at enkelte syndikerte lån ikke framkommer i myndighetsrapporteringen.

## Bærekraftsrisiko

Bærekraft (ESG) og klimarisiko skal ifølge bankens kreditthåndbok inngå som en fast del i bankens risikostyring og kredittvurdering, og som en del av risikovurderingen i den enkelte kredittsaken. Analyseverktøy for bærekraft i kredittportalen skal benyttes i alle BM saker. Finanstilsynets observasjoner er at banken i økende grad vurderer ESG-risiko, men at det er store variasjoner i omfang av vurderingene som gjøres og at det fortsatt er rom for forbedringer.

### 3.3.3 Finanstilsynets vurderinger av bevilgningskriterier og innvilgelsespraksis

Finanstilsynet mener at kredittåndboken på flere områder stiller få konkrete krav ved kredittbevilgning, og at bevilgningskriteriene ofte er veiledende. Kredittåndboken bør inneholde flere og mer presise kriterier for å gi et bedre grunnlag for gode kredittfaglige vurderinger og tydeliggjøre kredittbehandlingen når det foreligger avvik fra hovedreglene.

Finanstilsynet vurderer at bankens kredittvurderingspraksis både i bedrifts- og personmarkedet ikke er i samsvar med interne retningslinjer og krav til god kredittgivning. Finanstilsynet mener banken bør gjøre mer utdypende vurderinger i store og komplekse kredittsaker for å sikre at alle relevante risikoer er vurdert. Dette gjelder særlig i bedriftsmarkedet, men også for utlån til personmarkedet der engasjementet har innslag av BM-karakter.

I bedriftsmarkedet svekkes beslutningsgrunnlaget av manglende kontantstrømsanalyser, svake budsjetter og urealistiske forutsetninger, noe som kan påføre banken utilsiktet risiko. Finanstilsynet forventer tydelige krav til dokumentasjon og analyser, inkludert realistiske kontantstrømsprognoser, stresstester og scenarioanalyser. Vurderingene skal være etterprøvbare og basert på profesjonell skepsis, slik at beslutningsgrunnlaget gir et korrekt bilde av kundens betjeningsevne. I personmarkedet er det registrert manglende dokumentasjon, urealistiske inntektsforventninger og svake helhetsvurderinger, noe som øker risikoen for feilaktige beslutninger. Brudd på interne kredittkriterier svekker kvaliteten i saksbehandlingen og kan medføre økt tapsrisiko. Finanstilsynet forventer at banken styrker kredittprosessen ved å etablere tydelige krav til dokumentasjon og realistiske forutsetninger. Banken må sikre at alle relevante inntekter og utgifter vurderes, at avvik begrunnes og dokumenteres, og at saksbehandlingen er oversiktlig og etterprøvbar.

Bankens praksis for vurdering av egenkapital framstår som lite underbygget. Manglende krav til reell egenkapital og bruk av skjønnsmessige verdijusteringer kan føre til at sikkerhetene framstår som overvurderte og dermed øke risikoen for tap. Finanstilsynet forventer at banken etablerer tydelige og etterprøvbare krav til egenkapital ved finansiering av bedriftsprosjekter. Egenkapitalen bør bestå av frisk kapital og være dokumentert, og verdijusteringer eller indirekte bidrag bør ikke likestilles med kontant egenkapital. Banken må sikre at kredittsakene inneholder grundige vurderinger av egenkapitalens kvalitet og realitet, og at avvik fra interne krav begrunnes og dokumenteres.

Banken må sørge for at alle sikkerheter er tilstrekkelig dokumentert, oppdaterte og rimelighetsvurdert før lån innvilges. Finanstilsynet mener flere av bankens anbefalte reduksjonsfaktorer er for lave. Det er viktig at faktorene ikke settes for lavt, da dette kan gi urealistisk lav beregnet LGD og dermed utilstrekkelige tapsavsetninger. Ved bruk av kausjoner må vurderingen av kausjonistens evne til å innfri ansvaret være reell og dokumentert.

Finanstilsynet forventer at banken følger og bruker egen rutine for covenants, da slike vilkår er viktig for å redusere risiko og sikre at låntaker opprettholder en tilfredsstillende finansiell stilling. Ved syndikering av lån må banken gjøre selvstendige vurderinger av betjeningsevne og sikkerheter, og sørge for korrekt myndighetsrapportering. Det forventes også at vurderinger av bærekraft og klimarisiko gjennomføres systematisk og med tilstrekkelig kvalitet i alle kredittsaker, i tråd med bankens retningslinjer.

Finanstilsynet noterer at bankens kredittåndbok skal revideres i 2026, og at den allerede er oppdatert i tråd med Finanstilsynets kommentar om reduksjonsfaktorer på sikkerheter. Videre noteres det at banken vil konkretisere forventinger til nøkkeltall og bruk av covenants, samt sørge for at syndikerte lån fremkommer i myndighetsrapporteringen.

## 3.4 Overvåking og oppfølging av kredittrisiko

### 3.4.1 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 ingen rutine for årlig fornyelse av BM-engasjementer, men bekreftet under tilsynet at det pågår arbeid med å etablere en rutine som vil omfatte alle engasjement over [REDACTED]

Styret foretar årlig rammefornyelser for enkelte større BM-engasjement, der administrasjonen gis fullmakt til å bevilge innenfor fastsatte lånerammer. Det er ikke etablert en rutine for håndtering av disse sakene. Gjennomgang av fire rammefornyelser vedtatt i styresak 136 viser at rammene i enkelte tilfeller omfatter datterselskap, uten at det er foretatt særskilte vurderinger av disse, satt begrensninger eller gjort egne vurderinger av datterselskapene. Dokumentasjon og vurderinger av både betjeningsevne og sikkerheter er begrenset.

Bankens rutiner for oppfølging av kunder i de svakeste risikoklassene framstår utydelige. Begrepene «watchlist» og «early warning» benyttes om hverandre, og kriteriene for når en kunde skal følges nærmere opp er uklare. Videre mangler det tydelige retningslinjer for når et engasjement skal overføres til spesialengasjement.

### 3.4.2 Oppdatering av sikkerhetsverdier på eiendom

Verdien av eiendommer stilt som sikkerhet, skal overvåkes minimum årlig<sup>8</sup> og regelverket stiller krav til uavhengighet i verddivurderingene gjennom blant annet at verdsetter ikke er involvert i kredittprosessen<sup>9</sup>. 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.

Retningslinjen for verdsettelse av fast eiendom sier at objekter som ikke oppdateres automatisk via porteføljevask, hentes ut av kredittavdelingen hvert kvartal, og oppdateres manuelt. Banken bekreftet under tilsynet at det ikke har vært gjennomført kontroller av sikkerhetene, men opplyste at rutine for dette er under etablering.

Videre angir ikke retningslinjen hvordan eller hvor ofte yield-matrisen skal oppdateres. Det er ikke fastsatt triggere som utløser revurdering av sikkerhetsverdiene og det framgår ikke hvem som har myndighet til å godkjenne yield-beregningene. Under tilsynet bekreftet banken at beslutningene tas på fullmaktsnivå.

### 3.4.3 Praksis for merking av kunder med forbearance

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

Rutinen for forbearancemerking framstår som uklar og inkonsistent når det gjelder håndtering av avdragsfrihet på inntil seks måneder. Det er uklart om og hvordan slike saker skal vurderes opp mot forbearance. Banken begrunnet grensen på seks måneder med at mellomfinansiering ofte

<sup>8</sup> Jf. CRR artikkel 208.

<sup>9</sup> Jf. EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 punkt 4.

innvilges for denne perioden, men rutinen gir ikke tydelige føringer for vurdering og dokumentasjon.

Videre framgår det av rutinen at forbearancemerking skal gjøres på kontonivå, ikke på kunden som helhet. Under tilsynet bekreftet banken at de merker hele kundeforholdet, og ikke kun på kontonivå.

Kreditthåndboken fastsetter at det ved forbearance skal opprettes sak i CRM, og at skjema skal vedlegges kredittsaken. Ved gjennomgang av enkeltsaker merket med forbearance har Finanstilsynet ikke funnet dokumentasjon som viser at forbearance er vurdert eller at skjema er vedlagt.

#### 3.4.4 Finanstilsynets vurdering av overvåking og oppfølging av kredittrisiko

Finanstilsynet vurderer at dagens rutiner for oppfølging av engasjementer ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å sikre kontroll med risikoen i de største engasjementene. Uklare kriterier, mangelfull dokumentasjon og fravær av strukturerte rutiner svekker bankens evne til å identifisere og håndtere økt kredittrisiko.

Finanstilsynet forventer at banken etablerer rutiner for årlig fornyelse av BM-engasjement. Gjennomgangen skal inkludere vurdering av kundens risikoprofil, betjeningsevne og sikkerheter. Styrets behandling av rammefornyelse må baseres på oppdaterte og dokumenterte vurderinger både for konsernet som helhet og for de enkelte selskapene. Det må stilles klare begrensninger og særskilte krav der dette er nødvendig. Rutinen må være tydelig nedfelt i styringsdokumentene og følges opp i praksis.

Finanstilsynet forventer at banken etablerer klare kriterier og rutiner for oppføring på watchlist/early warning og for overføring til spesialengasjement, med handlingsplaner for kunder i de svakeste risikoklassene.

Finanstilsynet forventer at banken etablerer kontrollrutiner for sikkerheter, som sikrer regelmessig og sporbar oppdatering av verdier. Manglende kontroll øker risikoen for feil verdsettelse og økt kredittrisiko. Rutinen for intern verdsettelse av næringsseiendom skal tydelig angi godkjenningsmyndighet, fastsette frekvens for oppdatering av yield-matrisen og definere klare triggere for revurdering ved vesentlige endringer i yield. Bruk av yield ved verdsettelse skal alltid dokumenteres og begrunnes i kredittsaken.

Finanstilsynet forventer at banken tydeliggjør og harmoniserer rutinen for forbearance slik at definisjon og praktisk bruk er konsistente. Alle betalingslettelser skal vurderes opp mot kredittforringelse, uavhengig av varighet, for å sikre korrekt klassifisering. Mangelfull overvåking kan føre til at engasjementer ikke blir identifisert som kredittforringet og plassert i trinn 3. Rutinen skal presisere at forbearance-merking gjøres på kundenivå, og at skjema alltid vedlegges kredittsaken. Banken må etablere kontroller som sikrer at vurdering og dokumentasjon gjennomføres og kan etterprøves.

Finanstilsynet noterer at banken vil etablere en egen rutine for årlig fornyelse av BM-engasjement, etablere en tydeligere retningslinje for arbeid og oppfølging av utsatte engasjement samt at banken har etablert et eget flytskjema som sikrer korrekt behandling og vurdering av forbearance.

## 3.5 Tapsavsetninger, tapsvurderinger og tapspraksis

### 3.5.1 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.<sup>10</sup> Banken skal ha retningslinjer for vurdering og beregning av forventede kredittap, og metodikk og prosedyrer bør dokumenteres og revurderes jevnlig.

I trinn 3 beregner banken forventet tap over engasjementets restløpetid ved bruk av både modellbaserte og individuelle tapsavsetninger. Rutinen angir ikke når individuelle avsetninger skal benyttes. Under tilsynet ble det opplyst at modellbaserte brukes der individuelle ikke gir avsetning.

Ved individuelle avsetninger benyttes kontantstrømmetoden med tre scenarier som sannsynlighetsvektes etter bankens skjønn. Gjennomgangen viser at banken benytter standard vektning [redacted] og lik realisasjonstid [redacted] i alle beregninger, uten å ta hensyn til inndrivelseskostnader. Fra og med fjerde kvartal 2025 vil banken vil ta i bruk en ny modell som inkluderer slike kostnader og variabel realisasjonstid.

Flere tapsberegninger mangler oppdaterte sikkerhetsvurderinger og begrunnelse for valg av scenarier og vektning. Det ble også avdekket avvik mellom individuelt beregnede tapsavsetninger og innrapporterte tall i myndighetsrapporteringen.

### 3.5.2 Finanstilsynets vurderinger av tapsavsetninger i trinn 3

Finanstilsynet mener at bankens forutsetninger i tapsberegningene i trinn 3 ikke er tilstrekkelig dokumentert og begrunnet. Finanstilsynet forventer at banken foretar grundige og oppdaterte vurderinger av sikkerheter i alle tapsberegninger. Det forutsettes at scenarivektning og realisasjonstid tilpasses det enkelte engasjement, og at inndrivelseskostnader inngår i beregningene. Banken må sørge for at alle tapsberegninger er godt dokumentert, med klare begrunnelser for valg av forutsetninger og scenarier samt sikrer tydelige rutiner for når individuelle tapsavsetninger skal benyttes. Finanstilsynet forventer at den nye modellen tas i bruk som planlagt, og at kvaliteten på tapsavsetningene dermed styrkes.

Finanstilsynet forventer at banken sørger for korrekt og konsistent rapportering av tapsavsetninger på engasjementnivå. Dette er avgjørende for å sikre at myndighetene har et riktig bilde av bankens risikosituasjon. Avvikene tyder på svakheter i bankens kontrollrutiner og kvalitetssikring av rapporteringsprosessen.

Finanstilsynet noterer at banken tok i bruk ny modell for tapsavsetninger i fjerde kvartal 2025.

## 3.6 Likviditetsrisiko

### 3.6.1 Likviditetsrisikonivå

Likviditetsbuffer

Indikator for bankens likviditetsbuffer, LCR<sup>11</sup>, var per tredje kvartal 2025 godt over minstekravet.

Likviditeten omfattet ved utgangen av tredje kvartal 2025 også [redacted] i seniorobligasjoner i andre sparebanker, som ikke er tellende i LCR. På samme tid var [redacted] klargjort for

<sup>10</sup> Se finansforetaksloven § 13-14 annet ledd

<sup>11</sup> Liquidity Coverage Ratio

overføring til EBK, hvorav [REDACTED] for overføring i løpet av en dag. Overføringsgraden var 45 prosent, mot 33 prosent for median for sammenlignbare banker.<sup>12</sup>

#### Stabil finansiering

Indikatoren for stabil finansiering, NSFR,<sup>13</sup> var med god margin over minstekravet. Dette markerer en forbedring fra tidligere år, hvor banken har ligget under medianen for sammenlignbare banker.

Innskuddsdekningen medregnet EBK har vært jevnt fallende siden 2019. Innskuddsdekningen var 50,6 prosent mot 60,7 prosent i sammenlignbare banker ved utgangen av tredje kvartal 2025. For banken alene er det særlig det siste året innskuddsdekningen har vært lavere enn mediannivået.

Store enkeltinnskudd gir konsentrasjonsrisiko og var ved utgangen av tredje kvartal 2025 nær rammen i likviditetspolicy. Innskuddene viser store variasjoner, er relativt høyt priset og krever oppfølging i bankens likviditetsstyring.

Banken økte andelen markedsfinansieringen vesentlig fra og med andre halvår 2024. Markedsfinansieringen utgjorde [REDACTED] av forvaltningskapitalen per 30. september 2025, mot median på 14,3 prosent i sammenlignbare banker. Andelen av markedsfinansiering med kort løpetid var [REDACTED] mot 14,3 prosent for medianbanken.

### 3.6.2 Styring, måling og oppfølging av likviditetsrisiko

Bankens policy angir lav risikotoleranse på likviditetsrisikoområdet.

Banken har arbeidet med tiltak for å øke innskuddsdekningen. Styret vedtok 26. februar 2025 et revidert budsjett og en plan for å redusere fallet på rentenettoen og å øke innskuddsdekningen. Banken vurderte på tidspunkt for tilsynet at det er behov for ytterligere tiltak.

Banken har redusert kravene til innskuddsdekning for å tilpasse seg utfordringer med å vokse på innskudd i takt med utlån [REDACTED]

Klargjort utlånsportefølje for overføring til EBK brukes for å sikre likviditet og redusere behov for ekstern funding. Rammen for overføringsgrad til EBK ble sist endret fra [REDACTED] og det er mål om å ha en stor nok klargjort utlånsportefølje ("EBK-ready" portefølje) til å kunne håndtere en krise. Banken er i rammesetting og rapportering av overføringsgrad oppmerksom på handlingsrom på egen balanse i form av belåningsgrad, også med [REDACTED] prosent boligprisfall.

Banken har lagt opp til økt bruk av markedsfinansiering, med spredte låneforfall.

I styremøte 20. mars 2024 behandlet styret bruk av innskuddsplattformen [REDACTED]. Banken ønsket å teste [REDACTED] noe styret tok til etterretning.

I styrets svarbrev viser styret til at innskuddsveksten i 2025 oversteg utlånsveksten, og at det er budsjettet med ytterligere forbedring i innskuddsdekningen i 2026.

<sup>12</sup> Sammenlignbare banker er bankene i Eika-alliansen

<sup>13</sup> Net Stable Funding Ratio

### 3.6.3 Finanstilsynets vurdering av styring, måling og oppfølging av likviditetsrisiko

#### Overordnet styring

Selv om banken har en strukturert tilnærming til styring og kontroll av likviditetsrisiko, mener Finanstilsynet at enkelte forhold bør vies særlig oppmerksomhet.

Banken har i perioder hatt lav innskuddsdekning og vært nær grensen for regulatoriske likviditetsbufferkrav (LCR), noe som øker sårbarheten ved markedsuro eller større uttak fra enkeltkunder. Finanstilsynet legger til grunn at banken fortsetter arbeidet med å øke innskuddene i form av stabile og diversifiserte innskudd.

Finanstilsynet forventer at banken med bakgrunn i høy overføringsgrad til EBK også ser hen til porteføljekvalitet i gjenværende PM-lån på egen balanse, evne til å bruke gjenværende balanse til å dekke forpliktelser overfor EBK og mulige konsekvenser for markedsfinansiering. Banken bør også ta stilling til hvorvidt en høy overføringsgrad støttes av en tilstrekkelig god kapitalisering og likviditetsbuffer for å kunne møte eventuelle forpliktelser overfor EBK.

Banken er i større grad enn sammenlignbare banker avhengig av markedsfinansiering. Dette innebærer økt betydning av en spredt forfallsstruktur og tilstrekkelig lang løpetid på markedsfinansieringen. Finanstilsynet legger til grunn at banken løpende overvåker utviklingen i fundingkostnader og markedstilgang. I den forbindelse har Finanstilsynet merket seg at internrevisjonen i rapport datert 21. januar 2025 peker på behovet for en tydelig plan for hvordan investorer skal tilnærmes (markedspleie).

Markedsfinansiering, herunder seniorobligasjoner, kan fungere som en langsiktig finansieringskilde i normalsituasjoner, men innebærer samtidig økt sårbarhet ved markedsuro. Banker med en høy andel markedsfinansiering må derfor ha tilstrekkelige likviditetsbuffer, konservative rammer og realistiske stresstester som tar høyde for begrenset tilgang til markedsfinansiering i en stressituasjon.

Plassering i seniorobligasjoner utgjør vesentlig del av bankens likviditetsreserve. Finanstilsynet mener styret med bakgrunn i fastsatt risikotoleranse må vurdere både omfanget av slike plasseringer og hensikten med slike plasseringer, særlig i en eventuell stressituasjon. Rammen ble midlertidig utvidet til [REDACTED] mai 2025 etter avklaring med styrets leder, forutsatt påfølgende rapportering til styret. Banken opplyste at dette ble gjort, men ikke protokollert. Finanstilsynet mener at policyavvik skal godkjennes av styret og protokolleres. Eventuell adgang til avvik bør framgå i policy.

Finanstilsynet mener styret som grunnlag i vurderingen av de store innskuddene bør få seg forelagt en samlet vurdering av både lønnsomhet og ressursbruk.

#### Retningslinjer og rammer

Finanstilsynet ber styret være restriktiv med å redusere krav til innskuddsdekning, og om at styret påser at innskuddsdekning i risikorapporten rapporteres mot gjeldende rammer. Policy krever at minst [REDACTED] av innskudd skal være dekket av innskuddsgarantiordningen. Risikorapporten nevner ikke andelen.

Rammer for forfallsstruktur på markedsfinansieringen er romslige, hvilket gir adgang til betydelige låneforfall og dermed høy refinansieringsrisiko. Rammene overgår med høy margin også bankens faktiske styring av forfallstrukturen. Rammer i risikorapporten avviker fra rammer i likviditetspolicy. Finanstilsynet ber styret fastsette rammer i tråd med forsvarlig styring og oppfølging av forfallsstrukturen. Finanstilsynet mener at risikorapporteringen bør tydeliggjøre gjennomsnittlig løpetid på markedsfinansieringen og også utviklingen over tid, sett opp mot tilhørende rammer i risikorapporteringen. Finanstilsynet følger for øvrig gjennomsnittlig løpetid på markedsfinansiering med forfall over ett år, og videre andelen markedsfinansiering med forfall i løpet av ett år.

Banken har ikke brukt [REDACTED] og retningslinjer for bruk er heller ikke nedfelt i likviditetspolicy. Dersom innskuddsplattformer skal brukes, ber Finanstilsynet styret angi premisser og rammer for disse i bankens likviditetspolicy.

#### Prognoser og stresstester

Finanstilsynet mener bankens likviditetsprognoser i risikorapporten med fordel kan suppleres med kommentarer til vesentlige endringer, utviklingstrekk og ettertesting. Finanstilsynet viser også til at policykravene til likviditetsprognosen gjør at prognoser for innskuddsdekning bør utarbeides. s

Stresstesten i risikorapporten skal rapporteres mot en ramme på [REDACTED] som angitt i likviditetspolicy. Risikorapporten angir imidlertid en ramme på [REDACTED]. Bankens skal også i henhold til likviditetspolicy gjennomføre en stresstest av LCR, som viser utviklingen av LCR over en periode på [REDACTED]. Finanstilsynet kan ikke se at denne LCR-testen rapporteres. Finanstilsynet ber videre banken mer eksplisitt vurdere brått-fall effekter, særlig gap i 30-35 dagers segmentet.

Finanstilsynet mener at forutsetningene knyttet til boligprisfall framstår noe milde i stressscenariene, og at uttaksfaktorene for mindre stabile innskudd bør vurderes nærmere. Stresstestene synes i liten grad å ta høyde for likviditetsutgang på grunn av mulige likviditetsforpliktelser overfor EBK eller overfor heleide datterselskaper (konsernisiko).

Finanstilsynet peker på betydningen av stresstesting av variabler som er vesentlig for banken når det gjelder innskuddsdekning, overføring av lån til EBK og omfang markedsfinansiering. Analysene bør videreutvikles med reverserte stresstester. Finanstilsynet ber styret påse at stresstestresultater følges opp i styret.

Finanstilsynet har i forbindelse med tilsynet mottatt et notat om stresstest likviditet, samt redegjørelse av de samme stresstestene i ICAAP/ILAAP. Dette gir en noe fragmentert framstilling. Finanstilsynet ber banken vurdere å utarbeide et helhetlig dokument for metodikk og forutsetninger, med scenarievise beskrivelse for hvert av basisscenarioene.

Finanstilsynet har merket seg at styret i Odal Sparebank i svarbrevet tar Finanstilsynets vurderinger på likviditets- og finansieringsområdet til etterretning. Styret beskriver både allerede iverksatte tiltak og planlagte endringer i bankens styring, rammeverk og rapportering. Finanstilsynet noterer blant annet at styret vil arbeide videre med å styrke innskuddsdekningen og revurdere rammer for markedsfinansiering og forfallsstruktur.

Vi ber foretaket sende kopi av tilsynsrapporten til revisor.

For Finanstilsynet

Håkon Rysst Heilmann  
seksjonsleder

Ragnhild Onsrud  
seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*