

Åpenhetsloven –Redegjørelse 2022, i henhold til retningslinjene i lovens §5

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon knyttet til dette. Forbrukertilsynet er ansvarlig forvaltningsorgan. **Selvaag Utleiebolig** er i kraft av virksomhetens størrelse omfattet av loven.

Selvaag Utleiebolig et heleid datterselskap av Selvaag AS. Selskapet investerer, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-området og Bergen, og har ved utgangen av 2022 841 leiligheter i drift. Selskapet har 16 ansatte, hovedkontor i Oslo og et lokalt kontor i Bergen. Virksomheten drives av egne ansatte og omfatter administrasjon, økonomi / regnskap, forvaltning og drift. Selskapet kjøper kun nybygg, og i så stor grad som mulig hele blokker. Utleievirksomheten har et betydelig boligsosialt tilsnitt. Eiendommene er finansiert i Husbanken, og alle har tilvisnings- og samarbeidsavtaler med de respektive kommuner / bydeler hvor eiendommen ligger. Dette gir kommunene en rett, men ikke plikt, til å kunne tilvise leietakere til inntil 40% av boligene i hvert prosjekt. Etter visning finner partene så ut om det er grunnlag for å inngå et leieforhold, og kontrakten inngås mellom den enkelte og Selvaag Utleiebolig. Selskapet legger stor vekt på å modellere stabile og gode bomiljøer hvor leieboerne har mulighet til å bli boende over tid, og er kontinuerlig fokusert på å drive en bærekraftig virksomhet, til glede for både dagens leietakere og fremtidige generasjoner.

Forankre ansvarlighet. Før ikrafttreddelsen av Åpenhetsloven 1. juli 2022 hadde Styret og administrasjonen en forberedende gjennomgang av ESG og hvordan Åpenhetsloven ville påvirke selskapet, og forankret forpliktelsen i styret. Nettsiden ble gjort klar med informasjon om arbeidet samt en kontaktadresse for henvendelser med spørsmål om innsyn (kontakt@selvaagutleiebolig.no), for å imøtekomme **informasjonsforpliktelsen** som forutsatt i loven. Administrasjonen i Selvaag Utleiebolig har deretter jobbet videre med policies, retningslinjer og instruksjoner for å sikre at selskapet ivaretar hensyn til menneskerettigheter og arbeidsforhold i egen virksomhet, leverandørkjede og med selskapets forretningspartnere. Styrende dokumenter for etterlevelse av Åpenhetsloven vil bli lagt frem for styret løpet av våren 2023.

Selskapet har ikke mottatt noen henvendelser med spørsmål til virksomheten i løpet av 2022.

Kartlegge negative konsekvenser. Gjennomføring av **Aktsomhetsvurderinger** er det andre sentrale elementet i loven, hvor virksomheten er pålagt ansvar for å redegjøre for egne ansattes arbeidsforhold, samt forretningspartneres, i praksis leverandører.

Egne ansatte har skriftlige arbeidskontrakter utarbeidet i henhold til gjeldende regler. Alle medarbeidere følges opp med hensyn til arbeidsbelastning, nødvendig utstyr og støtte til

SELVAAG

UTLEIEBOLIG

kompetanse som er nødvendig for å utføre arbeidet. Selskapet har verneombud, og det er tilrettelagt for varsling om kritikkverdige forhold gjøres trygt og gjennom Bedriftshelsetjenesten. Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser knyttet til egne ansattes arbeidsforhold.

For å vurdere risiko knyttet til eksterne leverandører ble Deloitte engasjert for å utarbeide **verktøy for aktsomhetsvurderinger** og til å gjennomføre førstegangs-screening av disse.

Deloitte har i perioden september til desember 2022 gjennomført slike aktsomhetsvurderinger av selskapets leverandører. Arbeidet ble oppsummert i en rapport som Selvaag Utleiebolig fikk oversendt ultimo januar 2023. Det konkluderes med at det ikke er avdekket vesentlige risikoområder og at det overordnet er liten risiko for negativ påvirkning knyttet til virksomhetens leverandører.

Det hitsettes fra Deloitte's rapport:

Deloitte har på vegne av Selvaag Utleiebolig gjennomført overordnet risikovurdering på sosiale forhold, herunder grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Risikovurderingen er en del av Selvaag Utleieboligs arbeid med å implementere åpenhetsloven. Videre er det utarbeidet malverk for vurdering av leverandører og beskrivelser av mulig oppfølgingstiltak. Denne rapporten oppsummerer funnene gjort i aktsomhetsvurderingene. Vurderingene gjort er tilpasset både størrelsen og egenarten til Selvaag Utleiebolig. Risikovurderingen er basert på gjennomgang og kartlegging av Selvaag Utleieboligs leverandører fra første halvår 2022 og undersøkelser av risiko som knyttes opp mot Selvaag Utleiebolig sin kjernevirksomhet, utleie av boliger. Deloitte benytter OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper som metodikk i arbeidet med risikovurderinger av menneskerettigheter. Den fullstendige risikoanalysen og malverket leveres i excel-format.

I aktsomhetsvurderingene ble totalt 6 risikoscenarioer identifisert. Av disse er én risiko vurdert som moderat, og fire som liten og én som minimal. Ingen vesentlig risikoområder er identifisert. Overordnet er det liten risiko for negativ påvirkning.

Score	Ekstrem	Høy	Moderat	Liten	Minimal
Antall identifiserte risikoer	0	0	1	3	4

Den moderate risikoen knytter seg til benyttelse av leverandører eller underleverandører som gir lønn under tariff eller på andre måter bedriver sosial dumping. Selvaag Utleiebolig benytter seg i stor grad av renholds- og vaktmestertjenester for bygg som leies ut. Dette er bransjer med kjent risiko for lave lønninger og utfordrende arbeidsforhold.

Som det kommer frem av Deloitte's funn og vurderinger, representerer ikke Selvaag Utleieboligs virksomhet stor risiko for negativ påvirkning. Kun 7 av til sammen 218 leverandører ble identifisert

SELVAAG

UTLEIEBOLIG

med behov for videre oppfølging, og 42 hvor behovet for oppfølging skal vurderes. Ingen av Selvaag Utleieboligs leverandører ble identifisert med 'høy risiko'.

Den moderate risikoen knytter seg til tilbydere av renholds- og eksterne vaktmestertjenester. Her vil det iverksettes tiltak for å redusere risikoen ytterligere.

Iverksette tiltak. Av de identifiserte leverandørene med 'moderat risiko', ble noen leverandører satt under spesiell oppfølging med krav til oppfyllelse av lovens forpliktelser allerede i 2022. Dette gjelder i hovedsak mindre firmaer og enkeltmannsforetak som har utført enkeltstående leveranser. Det er startet arbeid med å gjennomgå og reforhandle avtaler med en rekke leverandører, og det søkes å etablere rammeavtaler der dette er mulig, og benytte færre enkeltstående leverandører.

For å systematisere og samkjøre innkjøp til eiendomsdriften på tvers av bygg og ansatte har Selvaag Utleiebolig valgt å ta i bruk FDV-systemet Famac fra og med 2023. Dette vil være et sentralt verktøy i etterlevelse av Åpenhetsloven ettersom alle leverandøravtaler vil tilgjengeliggjøres for derved å sikre at kun godkjente leverandører benyttes. Her vil det også være praktiske og gode verktøy for å registrere og følge opp avvik og tiltak.

Videre har Selvaag Utleiebolig utarbeidet retningslinjer for leverandører, publisert på selskapets hjemmeside under fanen 'For leverandører' og overskriften 'Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp'. Ved innkjøp av betydning vil Selvaag Utleieboligs betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp inngå som del av avtalen. Brudd på disse vil være mislighold og gjenstand for beføyelser, i ytterste konsekvens heving av avtalen.

Selvaag Utleiebolig vil våren 2023 arbeide med å etablere/revidere styrende dokumenter og instruksjoner knyttet til innkjøp og avtaler med leverandører. Her anbefaler Deloitte følgende, hvilket vil bli innarbeidet i Selvaag Utleieboligs rutiner:

- Prioritere å innarbeide menneskerettigheter og anstendig arbeidsvilkår i styrende dokumenter
- Innarbeide arbeidet med risikovurderinger for menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i innkjøpsrutiner og -prosedyrer, samt tydeliggjøre roller og ansvar og kompetanseheving for ansatte med ansvar for arbeidet
- Vurdere behovet for oppdaterte kontraktsvilkår og implementere ytterligere kvalifikasjonskrav i anbudsprosesser
- Vurdere om eksisterende rutiner er tilstrekkelig for å håndtere risiko knyttet til sosial dumping og HMS
- Gjennomføre målrettet oppfølging av de leverandørene som er identifisert med høy risiko i screeningen

For det videre arbeid med aktsomhetsvurderinger har Deloitte bistått i å utarbeide et screening-verktøy som Selvaag Utleiebolig AS vil benytte ved aktsomhetsvurdering av nye leverandører.

Gjenopprett. Selskapet er tilfreds med at det ikke er gjort funn med høy risiko for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Arbeidet med å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er imidlertid en kontinuerlig prosess, gjennom fortsatt oppfølging av

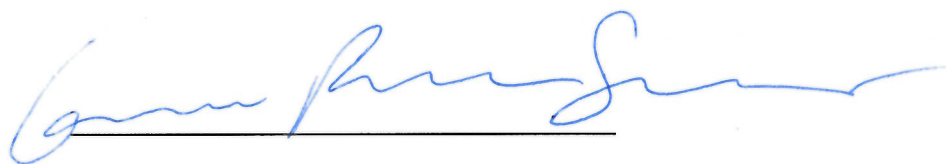
SELVAAG

UTLEIEBOLIG

egne ansatte, samt kvalitetssikring av leverandørsamarbeid og forebyggende tiltak for derigjennom å sikre at lovens formål er oppfylt.

Oslo, juni 2023

For Selvaag Utleiebolig AS



Frederik Selvaag

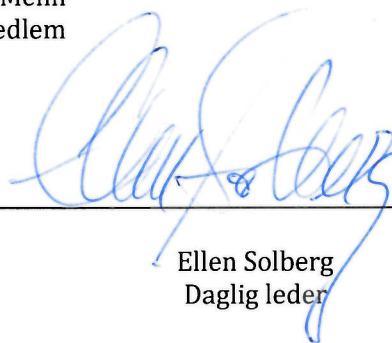
Styreleder



Amund Mehli
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Ellen Solberg
Daglig leder