


List of Signatures

Page 1/1

 Åpenhetslov - SUB redegjørelse for 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Mehli, Amund Holter	BANKID	2024-05-13 14:50 GMT+02
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID	2024-05-02 15:04 GMT+02
Solberg, Ellen	BANKID	2024-05-02 10:46 GMT+02
Myrvold, Tore	BANKID	2024-04-29 16:09 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: F26D61E80DB84B5B85FD2E583CD2237B

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven

Selvaag Utleiebolig AS

April 2024



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F26D61E80DB84B5B85FD2E583CD2237B

Innledning - implementering av Åpenhetsloven

Selvaag Utleiebolig AS, org.nr 999 296 033, er et heleid datterselskap av Selvaag AS. Selskapet er omfattet av Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven»), og plikter derfor å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger som skal sikre at virksomheten er i overensstemmelse med loven.

Åpenhetsloven krever at bedrifter gjennomfører grundige undersøkelser for å identifisere og vurdere både faktiske og mulige negative effekter på menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår. Dette gjelder både internt i organisasjonen og gjennom hele leverandørkjeden. Bedrifter som er underlagt denne lovgivningen må offentliggjøre de vurderingene de utfører. Det er krav om at denne redegjørelsen skal være oppdatert og tilgjengelig på bedriftens nettside senest 30. juni hvert år, og når det skjer vesentlige endringer i bedriftens risikovurderinger. Gjennomføringen av disse aktsomhetsvurderingene skal være i overensstemmelse med OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper på menneskerettighetsområdet, noe som samsvarer med FNs retningslinjer for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP).

Selvaag AS og derigjennom Selvaag Uleiebolig AS har forpliktet seg til å følge OECDs rammeverk for ansvarlig bedriftsledelse ved implementeringen av Åpenhetsloven. Modellen som vist på bilde nedenunder er rammeverkets prosessbeskrivelse for aktsomhetsvurderingene. Disse er delt opp i 6 trinn, som må tilpasses hver enkel virksomhets størrelse, art, kontekst, alvorlighetsgrad og sannsynlighet for negative konsekvenser.



Figur 1: OECDs modell for aktsomhetsvurderinger

Kort om selskapet og nøkkeltall

Selskapet investerer, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-området og Bergen. Selskapet har hovedkontor i Oslo, og lokalkontor på Lørenskog og 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 til å kunne tilvise leietakere til inntil 40% av boligene i hvert prosjekt etter gitte kriterier. Selskapet jobber for å utvikle stabile og attraktive bomiljøer som tilbyr leietakere muligheten til å bo fast over lengre perioder, og fokuserer kontinuerlig på å føre en bærekraftig forretningspraksis som gagnar både nåværende og fremtidige leietakere.

Nøkkeltall ved utgangen av 2023

Nøkkeltall 2023 - Selvaag Utleiebolig	
Antall eiendommer	15
Antall leiligheter	887
Antall ansatte	18
Omsetning 2023	141 MNOK

Figur 2: Nøkkeltall fra virksomheten.

Forankring av ansvarlighet i retningslinjer og styringssystemer

I Selvaag Utleiebolig er ansvarlighet for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold forankret i virksomhetens etiske retningslinjer, etiske retningslinjer for leverandører samt rutine for varsling av kritikkverdige forhold. Retningslinjene er utformet for å sikre at selskapet er i full overensstemmelse med FNs prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, og OECDs retningslinjer for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Ved å integrere disse internasjonale standardene i selskapets styringsrutiner, sikres helhetlig gjennomgang for potensielle risikoer og utfordringer knyttet til menneskerettigheter og arbeidsforhold. Det gjennomføres jevnlig revisjoner og aktsomhetsvurderinger for å oppdage og adressere eventuelle mangler, og vi engasjerer oss aktivt i dialog og samarbeid med våre interessenter for å fremme kontinuerlige forbedringer. Gjennom disse tiltakene sikres et systematisk og planmessig arbeid for at Selvaag Utleiebolig skal opprettholde et høyt nivå av etterlevelse for etisk og ansvarlig næringspraksis.

Selskapet er forpliktet til å respondere på informasjonsforespørsler fra allmennheten ved å besvare alle spørsmål og tilgjengeliggjøre relevant dokumentasjon.

Oversikt over retningslinjer og prosedyrer iht. Åpenhetsloven
1. Etiske retningslinjer
2. Etiske retningslinjer for leverandører
3. Rutine for varsling av kritikkverdige forhold
4. Retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse

Figur 3: Retningslinjer implementert i styringssystem



Krav og forventninger til leverandører og samarbeidspartnere

Som en ansvarlig aktør i eiendomsbransjen stiller Selvaag Utleiebolig klare og strenge krav til leverandører og samarbeidspartnere, særlig de som er involvert i leveransen av våre tjenester. Gjennom avtaler er leverandørene forpliktet til å godta og etterleve vår leverandørerklæring, som inneholder strenge krav til ikke-diskriminering, antikorrupsjon, personvern, samt respekt for menneskerettigheter og rettferdige lønns- og arbeidsvilkår. Leverandører er videre pålagt å rapportere eventuelle brudd på disse kravene umiddelbart, samt å gi regelmessige oppdateringer om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (HMS) relatert til deres aktiviteter og prosjekter.

For å sikre at Selvaag Utleiebolig oppfyller sine forpliktelser i henhold til Åpenhetsloven, må våre entreprenører også kontinuerlig informere om eventuelle nye underleverandører eller leverandører som benyttes i prosjektene. Noen av leverandører er også forpliktet til å utføre aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven og levere rapporter på relevante parametere ved forespørsel. Dersom en entreprenør ikke direkte er dekket av Åpenhetsloven, kreves det uansett at de på forespørsel leverer detaljert informasjon om sine varekjøp og leverandørkjeder.

I tilfeller hvor det er nødvendig for Selvaag Utleiebolig å sikre overholdelse av disse forpliktelsene, forventer vi samarbeid fra leverandørens side for å adressere og justere situasjonen på en måte som støtter både rettferdighet og forretningsmessig integritet. Vi er opptatt av å opprettholde gode relasjoner med alle våre partnere og arbeider mot løsninger som gagnar både vår virksomhet og de vi samarbeider med, og styrker samtidig integriteten i vår forsyningskjede.

Aktsomhetsvurderingsprosessen

For å kunne kartlegge og identifisere risiko knyttet til faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden, ble Deloitte besluttet engasjert i perioden september-desember 2022. Deloitte utarbeidet et verktøy for screening av risiko i leverandørkjeden på et overordnet nivå, og gjennomførte en førstegangs-screening parallelt med opplæring av våre ansatte. Screeningverktøyet og prosessen er siden overtatt og gjennomføres av egne ansatte.

Verktøyet benytter OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper som metodikk i arbeidet med risikovurdering av menneskerettigheter. Leverandørene vurderes blant annet i forhold til kategoriene spend, bransje, type innkjøp, lokalisering, leverandørkjeden, og eventuelt andre skjønnsmessige forhold. Aktsomhetsvurderingene gjennomføres kvartalsvis. Hver enkelt leverandør mottar etter screeningen en risikoklassifisering. Klassifiseringen rangerer mellom «Ikke behov for oppfølging – Vurdere behov for oppfølging – og Videre oppfølging nødvendig». For de leverandørene hvor behovet



for en konkret aktsomhetsvurdering skal vurderes ytterligere, prioriteres disse skjønsmessig basert på grad av sannsynlighet og konsekvens for negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Alle leverandører med risikoscenariorer vurdert som nødvendig å følge opp får i tillegg en risikoscore tildelt. I 2022-2023 ble 8 av disse leverandørene vurdert til behov for oppfølging, hvorav 1 ble vurdert til moderat risiko, og resterende som liten eller minimal risiko. Ingen vesentlige risikoområder er identifisert.

Oppfølging av risikoutsatte leverandører

Ved oppfølging av risikoutsatte leverandører etterspørres dokumentasjon knyttet til lønn, arbeidsutførelse og arbeidstider, samt øvrig relevant HMS-relatert dokumentasjon. Ved mangelfull dokumentasjon gjøres våre kontraktsfestede krav til oppfølgingstiltak hos leverandøren gjeldende. Dette innebærer en plikt for leverandøren til å rette forholdet ved brudd på krav som følger av tariffavtaler eller HMS-brudd. Disse kravene blir ikke bare kontraktsfestet, men kommuniseres også tydelig gjennom møtedialog med leverandør. Hvis det kan dokumenteres brudd på kontraktsfestede krav skal det straks utarbeides en tiltaksplan med forbedringer og en frist for utbedringer.

Per dags dato har 1 av 8 leverandører hvor nærmere oppfølging var nødvendig i perioden 2022-23 fått krav om utbedring av dokumentasjon. Leverandøren jobber i en utsatt bransje hvor deltidsarbeid og vikarer er vanlig. Rutiner og dokumentasjon knyttet til nye ansettelser hos leverandøren har vært mangelfulle, og vi har derfor utarbeidet en tiltaksplan som leverandøren skal utbedre innen en fastsatt frist. Vi anser dette som et forhold vi vesentlig kan påvirke positivt slik at resterende dokumentasjon blir utbedret fortløpende.

Kartlegging av risiko internt i egen virksomhet

Virksomheten gjennomfører årlige møter med bedriftshelsetjenesten (BHT) og verneombud i regi av AD, hvor potensielle risikoområder knyttet til menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og generelt HMS blir gjennomgått. Partene utarbeider så en årlig handlingsplan med forslag til aktiviteter og tiltak, særlig av forebyggende karakter, da dette arbeidet har identifisert risiko med lav alvorlighetsgrad og lav sannsynlighet. Risikoen i vår virksomhet vurderes som effektivt håndtert gjennom eksisterende systemer og prosedyrer. I de årlige interne aktsomhetsvurderinger vil det være en kontinuerlig evaluering av hvordan risiko knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold blir ivarettatt.



Varsling av kritikkverdige forhold

Selvaag Utleiebolig har lagt til rette for å kunne motta varsel om kritikkverdige forhold etter Åpenhetsloven knyttet til selskapets virksomhet. Varslingskanalen er tilgjengelig for egne ansatte og eksterne parter. Prosedyrer for varsling med en egen e-postadresse til dette er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://varsling.selvaag.no/utleiebolig>. Varsling kan benyttes anonymt.

Handlingsplan for 2024

- Gjennomføre kvartalsvise aktsomhetsvurderinger, på overordnet nivå og leverandørspesifikke vurderinger.
- Fortsette implementeringen av særskilte kontraktsvilkår i avtaler med leverandører hvor det identifiseres risiko av betydning for negative konsekvenser. Dette gjelder nye og eksisterende avtaler.
- Komplettere og ferdigstille avtalearkivet i driftssystemet.
- Utarbeide et egenerklæringsskjema for leverandører, slik at det blir lettere å utføre aktsomhetsvurderingene.
- Kontinuerlig oppdatere kunnskapen knyttet til Åpenhetsloven og tilleggende aktuelle tema gjennom intern opplæring og kunnskapsdeling i allmøter og liknende.

