

List of Signatures

Page 1/1



Redegjørelse åpenhetsloven 2024 Selvaag Utleiebolig.pdf

Name	Method	Signed at
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID	2025-05-08 11:08 GMT+02
Solberg, Ellen	BANKID	2025-05-07 14:15 GMT+02
Myrvold, Tore	BANKID	2025-05-07 13:59 GMT+02



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

External reference: EB14C8500A6F43B9B8BE6B6954FFE573

Organisasjonsenhet Selvaag Utleiebolig AS	Dokumenttype Rapport	Gradering Offentlig	SELVAAG UTLEIEBOLIG
Dokumenttittel Redegjørelse etter Åpenhetsloven 2024			

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven – 2024

Selvaag Utleiebolig AS – April 2025

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 drives i overensstemmelse med lovens krav.

Åpenhetsloven krever at virksomheter gjennomfører grundige undersøkelser for å identifisere og vurdere både faktiske og mulige negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette gjelder både internt i organisasjonen og gjennom hele leverandørkjeden. Virksomheter som er underlagt loven må offentliggjøre sine vurderinger. Redegjørelsen skal være oppdatert og tilgjengelig på selskapets nettsider senest 30. juni hvert år, samt oppdateres ved vesentlige endringer i risikobildet. Aktsomhetsvurderingene skal gjennomføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, i samsvar med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP).

Selvaag AS, og dermed Selvaag Utleiebolig AS, har forpliktet seg til å følge OECDs rammeverk for ansvarlig virksomhetsstyring ved implementeringen av Åpenhetsloven. OECDs rammeverk beskriver aktsomhetsvurderinger som en prosess i seks trinn, tilpasset den enkelte virksomhets størrelse, art, kontekst samt alvorlighetsgrad og sannsynlighet for negative konsekvenser. **Forbrukertilsynets veiledning fra 2025** presiserer at redegjørelsen minst skal omfatte virksomhetens struktur, funn fra aktsomhetsvurderingene, iverksatte tiltak og oppnådde resultater. Denne redegjørelsen er derfor strukturert i tråd med disse hovedpunktene.

Virksomhetens struktur og nøkkeltall

Selvaag Utleiebolig AS investerer, forvalter og leier ut boliger i Oslo-området og Bergen. Virksomheten er organisert gjennom heleide datterselskaper, hvor hvert eiendomsprosjekt er et eget SPV, og medarbeiderne er ansatt i Boligforvaltning AS. Selskapet har hovedkontor i Oslo, med avdelingskontor på Lørenskog og i Bergen.

1



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

Document ID:
EB14C8500A6F43B9B8BE6B6954FFE573

Virksomheten drives således av egne ansatte og omfatter funksjoner innen administrasjon, økonomi/regnskap, forvaltning og drift. Selskapet kjøper utelukkende nybygg, helst hele boligblokker, for utleieformål. Utleievirksomheten har et betydelig boligsosialt tilsnitt: Eiendommene er finansiert gjennom Husbanken, og alle har tilvisnings- og samarbeidsavtaler med respektive kommuner/bydeler der eiendommene ligger. Disse får gjennom avtalene rett til å tilvise leietakere på inntil 40 % av boligene i hvert prosjekt etter gitte kriterier. Selskapet jobber kontinuerlig for å utvikle stabile og attraktive bomiljøer som gir leietakere mulighet til å bo over lengre perioder, samtidig som det fokuseres på en bærekraftig forretningspraksis som gagnar både nåværende og fremtidige leietakere.

Forankring av ansvarlighet i retningslinjer og styringssystemer

Ansvarlighet for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er forankret i Selvaag Utleieboligs styringssystemer gjennom flere retningslinjer og rutiner. Selskapet har etablerte etiske retningslinjer (Code of Conduct) for ansatte, egne etiske retningslinjer for leverandører, samt en varslingsrutine for håndtering av kritikkverdige forhold. Retningslinjene er utformet for å sikre at selskapet opererer 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, oppnås en helhetlig gjennomgang av potensielle risikoer og utfordringer knyttet til menneskerettigheter og arbeidsforhold i hele virksomheten.

Det gjennomføres kvartalsvise aktsomhetsvurderinger for å avdekke og utbedre eventuelle mangler. Selskapet engasjerer seg også i dialog og samarbeid med interessenter for å fremme kontinuerlige forbedringer. Gjennom disse tiltakene sikres en systematisk og planmessig tilnærming, slik at Selvaag Utleiebolig opprettholder et høyt nivå av etterlevelse av etisk og ansvarlig forretningspraksis.

Selvaag Utleiebolig er videre forpliktet til å besvare informasjonsforespørsler fra allmennheten knyttet til Åpenhetsloven. Selskapet skal til enhver tid svare på henvendelser og gjøre relevant dokumentasjon tilgjengelig i tråd med lovens krav om informasjonstilgang.

Krav og forventninger til leverandører og samarbeidspartnere

Som en ansvarlig aktør i eiendomsbransjen stiller Selvaag Utleiebolig klare krav og forventninger til sine leverandører og samarbeidspartnere, særlig de som er involvert i leveransen av selskapets tjenester. Gjennom leverandøravtaler forpliktes leverandører i risikobransjer til å signere og etterleve selskapets leverandørerklæring. Denne erklæringen inneholder strenge krav til blant annet ikke-diskriminering, antikorrupsjon, personvern, respekt for menneskerettigheter samt rettfærdige lønns- og arbeidsvilkår. Leverandører er videre pålagt å rapportere umiddelbart alle eventuelle brudd på disse kravene, og å gi jevnlig oppdateringer om helse, miljø og sikkerhet (HMS) relatert til sine aktiviteter og prosjekter.

Enkelte leverandører er pålagt å gjennomføre egne aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven og kunne fremlegge relevante rapporter ved forespørsel. Hvis en leverandør/entreprenør ikke selv er direkte omfattet av Åpenhetsloven, krever Selvaag Utleiebolig likevel at vedkommende på forespørsel utleverer detaljert informasjon om sine



varekjøp og leverandørkjeder. Dersom det er nødvendig for å sikre overholdelse av disse kravene, forventer selskapet at leverandøren samarbeider for å rette opp i eventuelle avvik på en måte som ivaretar både rettferdighet og forretningsmessig integritet. Selvaag Utleiebolig legger vekt på å opprettholde gode relasjoner med alle partnere, samtidig som vi arbeider for løsninger som gir begge parter og styrker integriteten i vår forsyningskjede.

Aktsomhetsvurderingsprosessen

For å kartlegge og identifisere risiko for negative konsekvenser knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden, ble det høsten 2022 innledet et samarbeid med Deloitte. Deloitte utviklet et verktøy for overordnet risikoscreening av leverandørkjeden, og gjennomførte en førstegangs screening parallelt med opplæring av selskapets ansatte. Fra 2023 har Selvaag Utleieboligs egne ansatte overtatt og videreført denne prosessen med det interne verktøyet.

Screeningverktøyet benytter OECDs metodikk for risikovurdering og vurderer hver leverandør ut fra flere kriterier, blant annet innkjøpsvolum, bransje, type leveranse, geografisk lokasjon, leverandørkjede og eventuelle andre relevante forhold. Aktsomhetsvurderingene gjennomføres **kvartalsvis**. Hver leverandør får etter screening en risikoklassifisering, som kategoriseres i tre nivåer: *Ingen behov for oppfølging*, *Vurdere behov for oppfølging* eller *Videre oppfølging nødvendig*. For leverandører som vurderes å ha behov for nærmere oppfølging, gjøres en skjønnsmessig prioritering basert på sannsynlighet for og ved potensielle konsekvenser av negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Alle leverandører som krever oppfølging, får i tillegg tildelt en mer detaljert risikoscore. Selskapets kvartalsvise aktsomhetsvurderinger på overordnet nivå og leverandørnivå ble videreført gjennom hele 2024.

Oppfølging av risikoutsatte leverandører

Ved oppfølging av leverandører som har forhøyet risikoprofil, innhenter Selvaag Utleiebolig dokumentasjon knyttet til lønns- og arbeidsforhold, arbeidstider samt relevant HMS-dokumentasjon. Dersom leverandøren ikke fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon, påberopes de kontraktsfestede kravene om utbedrende tiltak. Dette innebærer at leverandøren pålegges å rette opp i eventuelle påviste brudd, for eksempel brudd på tariffavtalebestemmelser eller HMS-krav. Disse kravene er nedfelt i kontrakt og kommuniseres tydelig til leverandøren, blant annet gjennom møter og dialog. Hvis det dokumenteres brudd på kontraktsfestede krav, utarbeides en tiltaksplan med nødvendige forbedringstiltak og en frist for utbedring.

Kartlegging av risiko internt i egen virksomhet

Selvaag Utleiebolig vurderer også risiko internt i selskapets egen drift. Hvert år avholdes det møter med Bedriftshelsetjenesten (BHT) og verneombud i regi av administrasjonen, der potensielle risikoområder knyttet til menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og generelt HMS gjennomgås. I år hadde Selvaag Utleiebolig nytt verneombud, Risikoen i vår egen virksomhet anses som effektivt håndtert gjennom eksisterende systemer og prosedyrer. Denne prosessen ble også gjennomført i 2024, uten at det ble avdekket nye vesentlige risikoforhold internt.



Varsling av kritikkverdige forhold

Selvaag Utleiebolig har etablert en varslingskanal for rapportering av kritikkverdige forhold i tråd med Åpenhetsloven. Denne er videreutviklet i 2024 med henblikk på å få på plass en enkel kanal på selskapets nettside i løpet av første halvår 2025. Varslingsordningen er tilgjengelig både for selskapets ansatte og eksterne interessenter. Informasjon om varslingsprosedyren, inkludert en dedikert e- postadresse for varsling, er publisert på selskapets nettsider (<https://varsling.selvaag.no/utleiebolig>). Varsling kan skje anonymt. Selskapet forsikrer at alle mottatte varsler håndteres konfidensielt og i tråd med gjeldende rutiner.

Funn i 2024

I 2024 gjennomførte Selvaag Utleiebolig kvartalsvise aktsomhetsvurderinger som beskrevet ovenfor. **Sammenfatningsvis avdekket disse vurderingene ingen alvorlige forhold eller leverandørvirksomheter med høy risiko.** Følgende hovedfunn ble gjort i løpet av året:

- **Leverandørrisiko i leverandørkjeden:** Totalt ble 69 leverandører med innkjøp over 100TNOK screenet som aktuelle for nærmere vurdering, hvor 30 stk ble vurdert dithen at konkrete aktsomhetsvurdering på selskapsnivå skulle gjennomføres.
 - Resultatet av aktsomhetsvurderingene: 4 krav om dokumentasjon knyttet til virksomhetens utførte arbeid og tjenester, 2 krav om oppfølgingsmøter og implementering av påse-pliktmøter –1 krav om særskilt underskrift på våre leverandørvilkår utover vanlig avtale.
- **Intern risikovurdering:** Ingen kritikkverdige forhold internt i virksomheten ble avdekket.

Tiltak i 2025

Basert på erfaringene fra de to foregående årene har Selvaag Utleiebolig planlagt å iverksette og videreføre en rekke tiltak i 2025 for å sikre etterlevelse av Åpenhetsloven:

- **Kvartalsvise aktsomhetsvurderinger:** Selskapet gjennomførte aktsomhetsvurderinger hvert kvartal på overordnet nivå og for enkeltleverandører, i tråd med handlingsplanen fra forrige år. Denne faste rutinen sikrer jevnlig monitorering av risiko i leverandørkjeden og egen drift.
- **Kompetanseheving og bærekraftsfokus:** Bærekraft og ansvarlig næringsliv har vært et sentralt tema internt i 2024. Selskapet arrangerte blant annet et allmøte for alle ansatte med fokus på Åpenhetsloven, menneskerettigheter og bærekraftige forretningspraksiser. I tillegg har ansatte fra Selvaag Utleiebolig deltatt på seminar om bærekraft arrangert av selskap innad i Selvaag-konsernet. Disse tiltakene har økt bevisstheten og kunnskapen hos de ansatte, og bidrar til en sterk forankring av ansvarlighet i bedriftskulturen.



Oppsummering 2024

Gjennom 2024 har Selvaag Utleiebolig oppnådd gode resultater i arbeidet med aktsomhetsvurderinger og oppfølgingstiltak. Selskapet har ikke avdekket noen alvorlige brudd på grunnleggende menneskerettigheter eller arbeidsforhold verken internt eller i leverandørkjeden. Risikoene som er identifisert, er hovedsakelig vurdert som lave, og eventuelle moderate risikoforhold.

Ved utgangen av 2024 anser selskapet risikoen for negative konsekvenser i leverandørkjeden som lav og under kontroll. Implementeringen av strengere kontraktsvilkår og et oppdatert avtalearkiv har styrket selskapets evne til å overvåke og sikre etterlevelse hos leverandører. Internt har selskapet opprettholdt et godt HMS-nivå, og de få identifiserte forbedringspunktene blir fulgt opp via den årlige HMS-handlingsplanen.

Selskapet mottok heller ingen formelle informasjonsforespørsler fra allmennheten under Åpenhetsloven i 2024. Det ble heller ikke rapportert noen varslingssaker om kritikkverdige forhold i selskapets virksomhet eller verdikjede dette året. Samlet sett tyder dette på at Selvaag Utleieboligs systemer og rutiner fungerer etter hensikten.

Selvaag Utleiebolig AS mener dermed at selskapet i 2024 har oppfylt sine forpliktelser i henhold til Åpenhetsloven. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger har bidratt til økt bevissthet både internt og hos våre leverandører. Selskapet vil fortsette å forbedre og integrere aktsomhetsvurderinger i den ordinære driften, og står godt rustet til å fange opp og håndtere eventuelle risikoer eller henvendelser som måtte oppstå fremover.

