



**Eiendomsgruppen**

**Eiendomsgruppen AS**  
Fridtjof Nansens Plass 11  
P.b. 1077  
9261 Tromsø

Org.nr.: 982 603 218

[www.eiendomsgruppen.no](http://www.eiendomsgruppen.no)

Tromsø, 16. juni 2023

# Rapportering vedrørende aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven

# 1. Innledning

## **Introduksjon til rapporten**

Denne rapporten redegjør for Eiendomsgruppen AS sitt arbeid med å foreta undersøkelser og aktsomhetsvurderinger av selskapets leverandørkjede og øvrige forretningsforbindelser. Rapporten er utformet i tråd med åpenhetslovens krav til rapportering. Rapporten dekker hele Eiendomsgruppen AS sin virksomhet, herunder også datterselskapene Eiendomsgruppen Vest AS, Eiendomsgruppen Nord-Norge AS, Eiendomsgruppen Oslo AS, Eiendomsgruppen Utvikling AS, Eiendomsgruppen Trondheim AS og Eiendomsgruppen Utvikling Trondheim AS.

Rapporten synliggjør også Eiendomsgruppens planer for å fortsette arbeidet med å vurdere, forebygge og redusere risikoen for moderne slaveri og menneskehandel i utøvelsen av egen virksomhet og i leverandørkjedene, i løpet av perioden 1. januar til 31. desember 2023.

# 2. Vårt verdiforslag

## **Hvem vi er og hvordan vi opptrer som en ansvarlig bedrift**

Eiendomsgruppen er stiftet og registrert i Norge, og er underlagt norsk lov, herunder åpenhetsloven. Vi er et konsern med 14 ansatte som utvikler boligprosjekter.

Eiendomsgruppen skal være en synlig, samfunnsengasjert og bærekraftig boligutbygger. Vi utvikler boligkonsepter basert på god kvalitet, trivsel, trygghet og tillit. Vår hovedvirksomhet består av kjøp og utvikling av eiendommer.

I Eiendomsgruppen tar vi ansvar for å ha en positiv innvirkning på menneskene og lokalsamfunnene der vi utøver vår virksomhet. Vi tar samtidig ansvar for å sikre at menneskerettighetene til menneskene som jobber gjennom hele vår verdikjede og samhandler med våre produkter blir ivaretatt.

# 3. Vår virksomhet

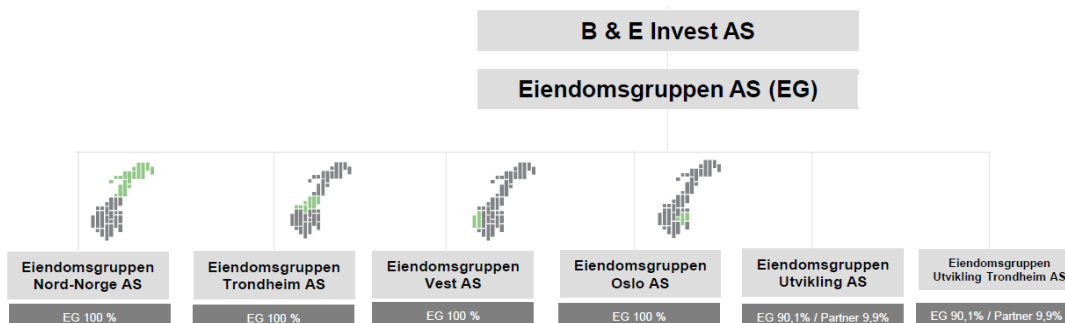
## **Organisering og virksomhetsstyring**

Konsernet består av morselskapene Eiendomsgruppen AS og B&E Invest AS. B&E Invest eier 100 % av aksjene i Eiendomsgruppen AS. Dette selskapet har ingen ansatte, og er kun eier av lokalene som datterselskapene leier. Det er ingen øvrig aktivitet i selskapet, dette selskapet vil derfor ikke inkluderes i denne redegjørelsen.

Eiendomsgruppen AS har 6 datterselskaper lokalisert i ulike deler av landet. Hvert datterselskap har eget styre, daglig leder, og prosjektleder.

Morselskapet yter tjenester til alle datterselskapene. Styret i hvert selskap har det overordnede ansvaret for å sikre at datterselskapene opptrer i tråd med selskapets styringssystemer.

Konsernoversikt:



Daglig leder i hvert selskap er ansvarlige for å føre tilsyn med at selskapet overholder nasjonal lovgivning og håndterer risiko knyttet til negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i utøvelsen av selskapets virksomhet. Det er daglig leder i hvert enkelt datterselskap sitt ansvar å følge opp kontrakter med leverandører. Avtaler med en verdi på over kr 100 000 skal godkjennes av styret, og gjennomgås av konsernadvokat.

Daglig leder i hvert selskap har også et særskilt ansvar for å sikre etterlevelse av gjeldende lover og regler. Det er pålagt kursing for de ansatte vedrørende entreprenskontrakter.

I henhold til konsernets møteplan avholdes det styremøter i morselskapene B&E Invest AS og Eiendomsgruppen AS. Styret er det samme i de to morselskapene.

I datterselskapene overholdes det styremøter i henhold til konsernets møteplan. Daglig leder i de respektive datterselskapene deltar på hvert styremøte.

Styrene i selskapene plikter å følge etiske retningslinjer som er fastsatt av morselskapet. Hvert enkelt styre har et overordnet ansvar for etterlevelse, mens daglig leder følger dette opp i den daglige driften. De interne etiske retningslinjene er gjenstand for gjennomgang årlig på konsernsamlinger, hvor styret, daglige ledere og prosjektledere deltar.

## Virksomheten vi utøver

Eiendomsgruppen AS er morselskapet og fungerer som et holdingselskap i konsernet. Selskapet yter juridiske og økonomiske tjenester til de øvrige datterselskapene. Morselskapet foretar også kjøp av tomter som videreselges til datterselskapene.

Selskapets hovedkontor er i Tromsø, men vår virksomhet er organisert i datterselskaper med kontorer i Tromsø, Trondheim, Stavanger og Oslo som har ansvaret for byggeprosjekter i de respektive områdene.

Konsernet har også to utviklingselskaper i Oslo og Trondheim. Disse selskapene kjøper tomter som videreselges til de øvrige selskapene eller til eksterne.

Vår hovedvirksomhet består av kjøp og utvikling av eiendommer frem til byggestart, oppføring av boliger og overlevering til kunder. I våre boligprosjekter gjennomfører vi hele prosessen: idè og planarbeid, oppføring, koordinering og markedsføring og overlevering til kunder. De fleste prosjekter gjennomføres i egen regi, men vi gjennomfører også prosjekter i samarbeid med ulike aktører som grunneiere, eiendomsutviklere, investorer og finansinstitusjoner. Vi utvikler prosjekter som fabrikkproduserte moduler, elementbygg, plassbygging og kombinasjonsbygg.

Våre prosjekter er tilrettelagt folk flest og passer perfekt for alle som ønsker et enklere og samtidig et aktivt liv – enten du er veletablert eller kjøper bolig for første gang. Våre boliger er lettstelte, praktiske, funksjonelle og energivennlige.

Alle våre prosjekter bygges og selges i Norge.

## **Våre retningslinjer**

I forbindelse med ikrafttredelsen av åpenhetsloven har vi økt fokuset vårt på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår verdikjede.

Eiendomsgruppen AS har engasjert PwC for å utarbeide etiske retningslinjer for de ansatte, samt etiske retningslinjer for våre leverandører og forretningsforbindelser. Disse retningslinjene er vedtatt av styret og gjelder for alle våre medarbeidere og tredjeparter. Retningslinjene skal gi økt fokus og bevissthet rundt menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold, korrupsjon, hvitvasking og varslingsrutiner både i egen virksomhet, i leverandørkjeden og hos forretningspartnere.

Menneskerettighetsbrudd skjer sjeldent i et vakuum, og er ofte et resultat av korrupsjon eller hvitvaskingshandlinger. På denne bakgrunn, og for å etterleve kravene som stilles i åpenhetsloven er det viktig med et helhetlig rammeverk for compliance som omfatter både menneskerettighetsbrudd, brudd på arbeidstakerrettigheter, hvitvasking, antikorrupsjon, sanksjoner, og GDPR. Våre etiske retningslinjer favner med dette alle disse temaene.

## **Supplier Code of Conduct**

Hovedprinsippene i de etiske retningslinjene for leverandørene er etterlevelse av lover og regler, korrupsjon, hvitvasking og sanksjoner, arbeidsforhold og menneskerettigheter, sikkerhet, bærekraft og varslingsrutiner.

Selskapets retningslinjer er utarbeidet med utgangspunkt i FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP) og/eller i OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Retningslinjene synliggjør selskapets forventninger om at våre produksjonssteder, leverandører og forretningspartnere utøver etisk adferd i sine virksomheter, herunder ved å ivareta grunnleggende menneskerettigheter, motvirke barnearbeid samt ivareta klima- og miljøhensyn i tråd med nasjonal lovgivning, internasjonale standarder og gjeldende konvensjoner.

Supplier Code of Conduct gir Eiendomsgruppen rett til å revidere kontraktsforholdet og besøke leverandører for å kontrollere at de etterlever kravene på en tilfredsstillende måte. Retningslinjene gir også rett til å engasjere en uavhengig tredjepart for å evaluere i hvilken grad leverandøren etterlever retningslinjene.

Ved brudd på retningslinjene skal leverandøren foreslå korrigerende tiltak i samarbeid med Eiendomsgruppen. Dersom en leverandør viser manglende vilje til å iverksette tiltak for å rette opp feil, kan det i siste instans medføre en slutt på forretningsforholdet mellom partene.

De etiske retningslinjene skal ligge som vedlegg i alle kontrakter vi inngår og skal signeres av tredjeparter.

### **Etiske retningslinjer for medarbeidere**

Vi har utarbeidet interne etiske retningslinjer for medarbeidere i Eiendomsgruppen AS. Retningslinjene gir et rammeverk for hvordan Eiendomsgruppen skal handle og opptre slik at virksomheten blir drevet på en etisk og samfunnsansvarlig korrekt måte. Retningslinjene er forankret og besluttet av styret i Eiendomsgruppen AS. Retningslinjene gjelder for alle som arbeider for, eller representerer Eiendomsgruppen.

Hovedprinsippene i retningslinjene er basert på åpenhet, dialog og kultur for varsling av kritikkverdige forhold. Alle medarbeidere skal rette seg etter relevante lover og forskrifter, og plikter å ha kunnskap om disse. Retningslinjene retter fokus på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Det kreves at virksomheten er en trygg arbeidsplass, og det er nulltoleranse for diskriminering og usaklig forskjellsbehandling.

For øvrig stiller retningslinjene krav til bærekraft, antikorrupsjon, interessekonflikter og lojalitetsplikt.

Retningslinjene har et særlig fokus på menneskerettigheter, arbeidslivskriminalitet, sosial dumping og hvitvasking. Eiendomsgruppen skal jobbe for å sikre et ansvarlig arbeidsliv og motarbeide arbeidslivskriminalitet og sosial dumping. Vi skal være en synlig, samfunnsengasjert og bærekraftig utbygger.

## 4. Due diligence av vår leverandørkjede

### Vår fremgangsmåte ved due diligence

Eiendomsgruppen støtter FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP) og OECDs retningslinjer for flernasjonale virksomheters tilnærming til due diligence, og anerkjenner behovet for å ha interne systemer på plass for å identifisere, forebygge og redusere negative konsekvenser vår virksomhet kan ha på de grunnleggende menneskerettighetene, samt redegjøre for hvordan vi håndterer dette i vår virksomhet. Vi anerkjenner samtidig at vårt arbeid med dette er en dynamisk og pågående aktivitet, og at relevante risikoforhold kan endre seg over tid i takt med operasjonelle endringer eller ytre påvirkninger.

For å identifisere, forebygge, redusere og redegjøre for slike risikoer, har Eiendomsgruppen engasjert PwC for å forankre forsvarlighet i selskapet, samt gjøre aktsomhetsvurderinger til en integrert prosess i selskapet. PwC har utarbeidet en metodikk for å tilnærme seg arbeidet med Åpenhetsloven. Modellen er basert på OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger. Modellen består av fem steg og legger grunnlaget for:

- Styrende rutiner internt, sammen med en riktig ansvarsfordeling og mandat
- En god oversikt over hvem som er de viktigste leverandørene og forretningspartnerne, og hvilke varer/tjenester selskapet kjøper
- En vurdering av hvilke tredjeparter som utgjør den største risikoen
- Struktur for å følge opp status hos tredjepartene med høyest risiko
- Struktur for å håndtere informasjon fra tredjeparter.

Eiendomsgruppen har gjennomført første steg i denne prosessen, og har forankret forsvarlighet i selskapet. Dette inkluderer vedtakelse av interne etiske retningslinjer, samt en Supplier Code of Conduct. Selskapet har også etablert en klar rollefordeling med dedikerte ressurser som skal arbeide med Åpenhetsloven fremover.

Konsernadvokaten har hovedansvaret for det videre arbeidet med forsvarlighet.

Eiendomsgruppen er i gang med arbeidet om å analysere egen virksomhet og forretningsforbindelser på et overordnet nivå. Dette inkluderer å få en god oversikt over hvordan leverandørporteføljen ser ut, hvem man har kontrakter med, og hva man faktisk kjøper og selger. Basert på denne analysen skal Eiendomsgruppen i samarbeid med PwC klassifisere disse tredjepartene inn i risikokategorier for å strukturere det videre arbeidet.

Det videre arbeidet med åpenhetsloven, herunder å gjennomføre risikobaserte bakgrunnsundersøkelser og kontroller skal etter planen gjennomføres i løpet av august og september 2023. Eiendomsgruppen er med dette godt i gang med arbeidet, og har en plan for videre oppfølging for å få en god oversikt over egen leverandørkjede.

## **Kartlegging av og aktsomhetsvurderinger knyttet til vår virksomhet og våre samarbeidspartnere**

Våre aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet og leverandørkjede, samt øvrige samarbeidspartnere, skal foretas med utgangspunkt i informasjon vi finner i "[Høyrisikolisten](#)". Høyrisikolisten er utarbeidet av Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ), og inneholder informasjon om produktkategorier med høy risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden. I tillegg til dette ser vi på utvalgte [bransjer i norsk næringsliv](#), herunder særlig de bransjene som har egne minimumskrav til lønns- og arbeidsrettigheter. I disse bransjene er det en høyere risiko for at negative konsekvenser påføres arbeidstakere og øvrige involverte, og vi antar med rimelighet at risiko knyttet til dette også vil være høy innenfor de samme bransjene i andre land.

Høyrisikolisten inneholder informasjon om såkalte "høyrisikoprodukter". Dette er produkter og tjenester som anses for å medføre høy risiko for negativ påvirkning på arbeidstakere og øvrige involverte i verdikjeden.

I Høyrisikolisten definerer DFØ produkter som høy risiko når "*[...] det finnes omfattende dokumentasjon som viser til at det forekommer systematiske brudd på FNs verdenserklæring om menneskerettigheter, ILOs kjernekonvensjoner (forbud mot barnarbeid, tvangsarbeid, diskriminering og rett til faglig organisering) og nasjonalt lovverk innen arbeidsrett og HMS i produktets leverandørkjede.*"

Dokumentasjonen er basert på rapporter og undersøkelser utarbeidet av ILO og andre relevante kilder, som for eksempel US Department of Labour, forskningsrapporter og rapporter fra anerkjente fagforenings- og sivilsamfunnsorganisasjoner

I norsk næringsliv er bransjene innen bygg, renhold, overnatting, servering og catering, skips- og verftsindustrien, jordbruk og gartneri, fiskeindustrien, elektro, godstransport på vei og persontransport med turbil ansett for å medføre høy risiko for dårligere lønns- og arbeidsvilkår for arbeidstakere.

Innenfor enkelte kategorier av produkter og tjenester vil risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold bero på hvilke land som er knyttet til produksjonen i verdikjeden. Vi tar derfor, i tillegg til å vurdere risiko knyttet til aktuelle bransje og kompleksiteten i leverandørkjeden, hensyn til landrisiko i våre aktsomhetsvurderinger. Landrisiko vil ofte være av avgjørende betydning i vurderingene. Når vi vurderer landrisiko, bruker vi Global Rights Index og Transparency International's Corruption Perception Index.

### **Vår virksomhet**

Vi har vurdert at det ikke foreligger vesentlig risiko innenfor selskapets virksomhet. Vi har ingen direkte produksjon eller annen risikofylt virksomhet i våre selskaper.

Våre interne retningslinjer for ansatte fokuserer på å ha en kultur preget av åpenhet og trygghet. Det skal være rom for å si fra og gi tilbakemeldinger i vårt konsern. Alle

ansatte oppfordres til å melde fra om forhold som ikke er som de skal i virksomheten. Vi har nulltoleranse for diskriminering og aksepterer ikke usaklig forskjellbehandling.

Eiendomsgruppen håndterer personopplysninger i henhold til forordningens (GDPR) artikkel 6.1.b, 6.1.c og 6.1.f som omhandler oppfyllelse av kontrakt, rettslig forpliktelse og berettiget interesse.

## **Våre leverandører - hvem er de?**

Eiendomsgruppen bygger blant annet modulbygg. I utbyggingsprosjekter hvor vi benytter modulbygg foretar Eiendomsgruppen direkte innkjøp av modulene. Modulene produseres i henhold til byggevedirektivet med utvidet kontroll av ferdigvaren og har CE-godkjenning (EU), ETA/NTG-sertifisering (Sintef) samt godkjent iht. ISO 9001.

I våre øvrige byggeprosjekter engasjerer vi entreprenører som har ansvaret for plassutbygging og innkjøp av materiell. Vi har dermed en rekke underleverandører av materialer, vinduer, metall, tre mv. Risikoen i disse leverandørkjedene ligger i at verdikjeden er kompleks og uoversiktlig. Begrenset sporbarhet gir risiko for brudd på menneskerettigheter og miljøhensyn. Det er også et risikomoment at det er entreprenør som velger leverandører av materiell, noe som gir Eiendomsgruppen mindre påvirkningskraft og oversikt over leverandørene.

Våre leverandører er hovedsakelig innenfor bygg- og anleggsbransjen, noe som er klassifisert som en høyrisikobrandsje. Dette er noe vi fokuserer på i det videre arbeidet med åpenhetsloven.

## **Kravene vi stiller til våre leverandører**

Vi stiller krav til våre leverandører gjennom vår Supplier Code of Conduct. I disse retningslinjene stiller vi krav om arbeidsforhold og respekt for menneskerettigheter. Eiendomsgruppen har nulltoleranse for barnearbeid, og aksepterer ingen form for diskriminering basert på kjønn, rase, farge, alder, graviditet, seksuell legning, religion, politisk overbevisning, nasjonalitet, etnisitet, sykdom eller andre grunner. Vi krever at våre leverandører skal foreta aktsomhetsvurderinger for menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter. Videre skal leverandørene dokumentere hvordan de adresserer risiko de oppdager gjennom aktsomhetsvurderingene. Vi stiller også krav til etterlevelse av relevant lovverk når det kommer til korrupsjon, hvitvasking og sanksjoner.

Alle våre leverandører, forretningspartnere og øvrige forretningsforbindelser må gjennom skriftlig kontrakt forplikte seg til å opptre i samsvar med våre etiske retningslinjer og bli vurdert i forhold til dette.



Tilsyn i selskapets egen leverandørkjede og hyppigheten av slike tilsyn beror på risikoprofilen til de ulike leverandørene. Jo høyere risiko for negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på bakgrunn av leverandørens risikoprofil, jo hyppigere tilsyn vil selskapet føre mot den aktuelle leverandøren. Det vil eksempelvis føres hyppigere tilsyn overfor leverandører som opererer i høyrisikobransjer og i høyrisikoland, hvor tilsyn motsetningsvis vil føres sjeldnere overfor leverandører som opererer i lavrisikobransjer og i lavrisikoland.

## **Særlig risikofylte områder og forhold**

Leverandørkjedene av bygg- og anleggsmaterialer er komplekse og fragmenterte. Dette innebærer at kjeden er vanskelig å spore, noe som i seg selv utgjør en risikofaktor. Bransjen er klassifisert som en bransje med høy risiko. Risikonivået avhenger imidlertid i stor grad av hvilken region eller hvilket land de produseres i, og hvor råmaterialet er hentet fra. Risikoen omfatter arbeidsmiljø, negativ innvirkning på levebrød, brudd på urfolks rettigheter, fravær av fagforeninger, lave lønninger og tvangsarbeid.

Ettersom det i våre utbyggingsprosjekter i stor grad er entreprenør som gjør innkjøp, medfører dette at Eiendomsgruppen har liten påvirkning og oversikt over leverandørene av materiell. Dette utgjør en særlig risiko for oss, og er noe vi ønsker å øke vårt fokus på.

Eiendomsgruppen bruker mye tre i sine prosjekter. I henhold til DFØ sin høyrisikoliste er det middels høy risiko for uanstendige arbeidsforhold knyttet til utvinning, foredling og bearbeiding av tre. Leverandørkjeden for treprodukter involverer flere aktører og starter med skogeiere som selger trevirke til sagbruk, tremasseprodusenter og finerprodusenter. Vi vil forsøke å kartlegge vår leverandørkjede og avdekke hvilke land utvinning og produksjonen foregår i.

Metall som benyttes i våre utviklingsprosjekter er klassifisert som høy risiko både ved utvinning av råvarer og foredling og bearbeiding. Utvinning og bearbeiding av metaller innebærer en høy risiko for brudd på menneskerettigheter.

Vi ønsker derfor å stille særlige kontraktsvilkår og gjøre våre entreprenører oppmerksomme på dette ved bestilling av metall.

## **Håndtering av funn som kan medføre negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold**

Ettersom vi skal gjennomføre en nærmere analyse av vår leverandørkjede og kartlegge hvor våre underleverandører er lokalisert, har vi til nå i arbeidet ikke avdekket faktiske negative påvirkninger.

Vi vil oppdatere vår redegjørelse når vi har gjennomført analyse og kartlagt vår leverandørkjede.

Våre etiske retningslinjer for leverandører skal virke forebyggende for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, ved å gjøre våre leverandører bevisste på hvilke krav vi stiller.

## 5. Ansvarlighet i vår virksomhet fremover

### Veien videre

Eiendomsgruppen har engasjert PwC og skal gjennomføre en 5-stegsmodell for å tilpasse seg arbeidet med åpenhetsloven. Dette arbeidet er igangsatt, og vi har forankret ansvarlighet i virksomheten.

Vårt neste skritt er å få en tilfredsstillende oversikt over våre leverandører og forretningspartnere, slik at dette kan danne grunnlag for en nærmere risikovurdering og avdekking av potensielle negative konsekvenser. Vi vil deretter følge opp risikofylte leverandører ved å gjøre kontroller og bakgrunnsundersøkelser. Eiendomsgruppen anerkjenner at vi har behov for å få på plass et varslingsystem. Dette skal innbefatte både eksterne og interne varslinger.

Tilpasse eksisterende prosesser til åpenhetsloven	Pågående
Utarbeidelse av interne og eksterne etiske retningslinjer	Gjennomført
Karlegging av leverandørkjede	Høst 2023
Tiltak for å forebygge og begrense negativ påvirkning	Pågående
Kommunikasjon med berørte interessenter	Gjennomføres høst 2023
Varslingskanal	Gjennomføres høst 2023
Gjenoppretting og erstatning	Udefinert