



REDEGJØRELSE ÅPENHETSLOVEN

Eiendomsfinans Drift AS
For perioden 1. juli - 31. desember 2022

23. juni 2023

INNHold

Bakgrunn	2
Kort om Selskapet og implementering av åpenhetsloven.....	2
Nøkkelinformasjon om Selskapet.....	3
Metodikk: Aktsomhetsvurderingsprosessen	4
Forankring av ansvar	4
Kartlegging og identifikasjon av risiko	4
Oppsummering og veien videre.....	6

Innledning

Eiendomsfinans Drift AS, org.nr. 987 214 597 (heretter «Selskapet») er omfattet av Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (heretter «åpenhetsloven») ¹, og plikter dermed å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger som skal sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Åpenhetsloven stiller blant annet krav til at den aktuelle virksomhet må kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold både internt i Selskapet og i sin leverandørkjede. De virksomhetene som er omfattet av loven, må offentlig redegjøre for de aktsomhetsvurderingene som foretas. Redegjørelsen skal oppdateres og publiseres på Selskapets nettside innen 30. juni hvert år og ellers ved vesentlige endringer i virksomhetens risikovurderinger.

Aktsomhetsvurderingene skal foretas i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper på området for menneskerettigheter, som samsvarer med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP).

Selskapet har arbeidet med å implementere åpenhetsloven i tråd med OECDs modell for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv:



Aktsomhetsvurderingsprosessen er i modellen delt opp i seks trinn, som må tilpasses i forhold til den enkelte virksomhetens størrelse, art, kontekst, samt alvorlighetsgrad av og sannsynlighet for negative konsekvenser.

¹ Loven gjelder bl.a. for «større virksomheter som er hjemmehørende i Norge, og som tilbyr varer og tjenester i eller utenfor Norge», jf. åpenhetsloven § 2, 1. avsnitt. Med «større virksomheter» menes «virksomheter som omfattes av regnskapsloven § 1-5, eller som på balansedagen overskrider grensene for to av følgende tre vilkår: 1) salgsinntekt: 70 millioner kroner, 2) balansesum: 35 millioner kroner og 3) gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret: 50 årsverk», jf. åpenhetsloven § 3 bokstav a).

NØKKELINFORMASJON OM SELSKAPET

NAVN PÅ SELSKAPET

Eiendomsfinans Drift AS, org.nr. 987 214 597

ADRESSE HOVEDKONTOR

Hauges Gate 2, 3019 Drammen

PRODUKTER OG TJENESTER

Eiendomsfinans Drift AS er en landsdekkende låneformidler som tilbyr tjenester innen formidling av lån mellom norske låntakere og utlånsaktører i det norske markedet. Selskapet innhenter tilbud om lån, boliglån og refinansiering fra flere banker, og kan dermed kategoriseres innen finans.

BESKRIVELSE AV SELSKAPETS STRUKTUR

Selskapet eies av Eiendomsfinans AS (org.nr.: 967 692 301), som igjen eies av Bank2 ASA (org.nr.: 988 257 133) som største aksjonær med 52 % av aksjene.

OMSETNING I 2022

NOK 133 429 000

ANTALL ANSATTE

76

METODIKK: AKTSOMHETSVURDERINGSPROSESSEN

FORANKRING AV ANSVAR

Eiendomsfinans Drift AS har i styremøte forankret det utøvende ansvaret i styret, for å sikre at kravene som følger av åpenhetsloven implementeres, ivaretas og etterleves. I tillegg til at styret tar et utøvende ansvar for å fremme og respektere menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i Selskapet, er det tildelt følgende mandater i Selskapet:

- Anders Sørjordet
Mandat: Overordnet ansvar for ivaretagelse og etterlevelse av åpenhetsloven i Selskapet.
- Anders Sørjordet
Mandat: Overordnet ansvar for å innarbeide rutiner for håndtering av informasjonsplikt og sørge for at disse etterleves i Selskapet.

Selskapet har innført retningslinjer for leverandører og forretningspartnere, rutiner for håndtering av informasjonsplikten og plan for risikoanalyser og aktsomhetsvurderinger. Styret har vedtatt en konkret plan for å sikre etterlevelse av de krav som følger av åpenhetsloven, samt for hvordan Selskapet i praksis skal arbeide med denne.

De nevnte retningslinjer og rutiner innføres for å konkretisere hvordan Selskapet skal arbeide med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og vil tilrettelegge for at Selskapet kan arbeide systematisk og effektivt med:

- i. kartlegging, kontroll og oppfølging av interne forhold og leverandørkjeden,
- ii. utarbeidelse av risikoanalyser og aktsomhetsvurderinger, samt
- iii. håndtering av innsynsforespørsler.

Det er vedtatt at styret, i samsvar med de overordnede ansvarlige (ref. nevnte mandater) skal oppdatere relevante rutiner og retningslinjer ved behov.

KARTLEGGING OG IDENTIFIKASJON AV RISIKO

INTERNT I EGEN VIRKSOMHET

Vi har startet arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt i Selskapet.

Områdene som vi har kartlagt og vurdert nærmere i forhold til brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, er områder hvor vi mener det er høyest risiko for negativ påvirkning i vår virksomhet. Listen under er ikke uttømmende, men er eksempler på områder hvor vi har foretatt aktsomhetsvurderinger internt:

- Våre etiske retningslinjer og systematiske arbeid med menneskerettigheter
- Fysisk og psykososialt arbeidsmiljø
- Arbeid med helse, miljø og sikkerhet

- Respekt for retten til å tilslutte seg fagforeninger
- Diskriminering
- Varlingssystemer
- Tilknytningsformer - fast ansettelse, midlertidig ansettelse og bruk av innleid arbeidskraft
- Arbeidstid, lønn og ferie

Basert på vår kartlegging og undersøkelser av faktiske forhold er vi av den oppfatning at vi internt i egen virksomhet hverken forårsaker, bidrar til, eller er direkte knyttet til faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er jevnt over lav risiko i Selskapet.

Selskapets driftsområde er låneformidling, som innebærer å søke og innhente lånetilbud på kundens vegne. Optimalisert søknad sendes til utvalgte banker som Selskapet samarbeider med etter at lånebehov og kundesituasjon er avklart. Det/de tilbud Selskapet mener gir den beste løsningen for kunden videreformidles. Låneprodukter som formidles er sikret og/eller usikret lån innenfor boliglån, refinansiering, omstartslån, forbrukslån og billån. I tillegg er Selskapet agent for et Livsforsikringsselskap. Selskapets ansatte består av rådgivere og administrative ressurser, og er spredt på 10 avdelinger fordelt over hele Norge med en avdelingsleder på hvert sted i tillegg til administrasjonen.

Selskapet er ikke en del av en bransje med forhøyet risiko for negativ påvirkning på arbeidstakernes arbeidsforhold. Gjennomgangen har vist at Selskapet med fordel kan ha fokus på strukturer innenfor det pålagte systematiske HMS arbeidet, og en nærmere vurdering av ulike stillingskategorier vurdert blant annet opp mot arbeidstid.

Gjennomført kartlegging og vurdering av de faktiske forhold viser jevnt over et lavt risikobilde internt i virksomheten. Det er ikke avdekket faktiske eller potensielle negative konsekvenser, men det er foreslått konkrete tiltak for å redusere muligheten for at Selskapets ansatte blir utsatt for dette. Enkelte tiltak er allerede iverksatt og Selskapet vil i 2023 arbeide videre med dette. Blant tiltakene nevnes arbeidet med ytterligere strukturer innenfor det systematiske HMS arbeidet og vurderinger av stillingskategorier opp mot arbeidstid. Det forventes at vårt arbeid med nevnte tiltak vil bidra til å redusere risiko ytterligere.

HOS VÅRE LEVERANDØRER

Vi har startet arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos våre leverandører.

Vi har tatt utgangspunkt i alle våre leverandører i 2022, og plukket ut 61 av de største og mest relevante leverandørene, hvorav kun to er hjemmehørende i utlandet. Deretter gjennomførte vi en kartlegging av nevnte leverandører for å identifisere hvilke områder som utgjør forhøyet risiko for negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Vi har gjennomført en innledende risikovurdering av de utvalgte leverandørene i forkant av første rapportering. I vurderingen har vi sett hen til landrisiko, bransjerisiko, produktrisiko samt kjent risiko.

Når det gjelder de to utenlandske leverandørene er begge fra Skandinavia, dvs. fra land som har en lav iboende risiko for negative konsekvenser på menneskerettigheter og arbeidstakernes rettigheter.

Videre er vi på et overordnet nivå av den oppfatning at de fleste av våre leverandører ikke befinner seg i typiske risikobransjer hva gjelder brudd på arbeidstakeres rettigheter. Vi er heller ikke kjent med forhold hos noen av våre leverandører som gjør at vi bør fokusere særskilt på noen av dem.

Vi har som et utgangspunkt brukt bransjerisiko for å sortere. Videre har vi også trukket inn flere parameter slik som f.eks. om leverandøren har revisormerknader, samt trukket inn forholdstall som indikerer leverandørens økonomiske tilstand (såkalt z-risiko). Dette kan gi en indikasjon på at leverandøren ikke forholder seg lojalt til gjeldende regler f.eks. om arbeidstakeres rettigheter, men behøver ikke å gjøre det. Vi har også sett på totalomsetningen til en leverandør og holdt dette opp mot antall ansatte hos denne.

Videre har vi benyttet oss av andre indikatorer som størrelse på omsetning fra den enkelte leverandør holdt opp mot omsetning fra de øvrige leverandørene til Selskapet, i tillegg til forholdet mellom leverandørens totalomsetning holdt opp mot omsetningen til Selskapet. Sistnevnte gir en indikasjon på påvirkningskraften vi har mot de enkelte leverandørene dersom de finner at f.eks. arbeidstakernes rettigheter ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Med grunnlag i ovennevnte fremgangsmåte har vi kommet frem til en prioritert liste. Det er deretter foretatt vurderinger av om noen av leverandørene skal gis en lavere prioritet eller en høyere prioritet innbyrdes. Vi har ut fra nevnte liste valgt ut 7 leverandører for videre oppfølging under åpenhetsloven.

I våre henvendelser har vi stilt konkrete spørsmål vedrørende de områder vi mener det er forhøyet risiko for negative konsekvenser på arbeidstakeres rettigheter mv. hos den utvalgte leverandøren.

Vi har ikke avdekket faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE

I arbeidet med åpenhetsloven har vi så langt forankret ansvarlighet i styret, startet arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt i Selskapet, samt i forhold til våre leverandører. Vi har så langt ikke avdekket faktisk eller vesentlig risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold.

Arbeidet vårt med åpenhetsloven er en kontinuerlig prosess, hvor vi på jevnlig basis vil foreta aktsomhetsvurderinger. Vi planlegger bl.a. å følge opp forbedringspunktene etter den interne gjennomgangen, samt å følge opp svar fra våre leverandører.

Videre vil vi fortsette arbeidet med å øke bevisstheten blant våre ansatte og blant våre leverandører om viktigheten av åpenhetsloven. Et av våre mest sentrale verktøy for å sikre at vi ikke tiltrekker oss useriøse aktører, er å ha gode systemer og rutiner for å avdekke faktisk eller vesentlig risiko for negative konsekvenser på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos våre leverandører, slik at vi reduserer risikoen for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.