

Signing Information

Page 1/1



Redegjørelse - Åpenhetsloven - Eiendomsfinans Drift AS 25.06.2025_v1.pdf

Name:	Method:	Time:
Hillestad, Roar Rambøl	BANKID	2025-06-27 09:11:19
Stub, Rolf Ivar	BANKID	2025-06-27 09:50:40
Peters, Diana	BANKID	2025-06-27 10:11:09
Olstad, Erik Walberg	BANKID	2025-06-27 10:13:03
Nielsen, Tom Alfred Gusland	BANKID	2025-06-27 09:10:59
+46703189428	SignicatID	2025-06-27 09:43:11



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document ID:2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda



REDEGJØRELSE ÅPENHETSLOVEN

Eiendomsfinans Drift AS

For perioden 1. januar - 31. desember 2024

25. juni 2025

Document ID:

2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

INNHALDSFORTEGNELSE

BAKGRUNN	2
KORT OM SELSKAPET OG IMPLEMENTERING AV ÅPENHETSLOVEN	2
NØKKELINFORMASJON OM SELSKAPET	3
METODIKK: AKTSOMHETSVURDERINGSPROSESSEN	4
FORANKRING AV ANSVAR OG RUTINER.....	4
KARTLEGGING OG IDENTIFIKASJON AV RISIKO	5
INTERNT I EGEN VIRKSOMHET	5
Opplysning og kartlegging og risikovurdering	5
Opplysninger om faktiske eller potensielt negative konsekvenser	6
Tiltak iverksatt eller planlagt for å redusere potensielle negative konsekvenser og risiko	6
HOS VÅRE LEVERANDØRER.....	6
Opplysning om kartlegging, risikovurdering og metode	6
Opplysninger om faktiske eller potensielt negative konsekvenser	7
Tiltak iverksatt eller planlagt for å redusere potensielle negative konsekvenser og risiko	7
OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE	8

BAKGRUNN

KORT OM SELSKAPET OG IMPLEMENTERING AV ÅPENHETSLOVEN

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 å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger som skal sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Åpenhetsloven stiller blant annet krav til at virksomheten 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:

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 § 1-6, 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).



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

NØKKELINFORMASJON OM SELSKAPET

NAVN PÅ SELSKAPET

Eiendomsfinans Drift AS, org.nr. 987 214 597

ADRESSE HOVEDKONTOR

Bygdøy Alle 5, 0257 Oslo

PRODUKTER OG TJENESTER

Eiendomsfinans Drift AS er en landsdekkende låneformidler med konsesjon hos Finanstilsynet og tilbyr tjenester innen formidling av lån mellom norske låntakere (privathusholdning) og utlånsaktører i det norske markedet. Selskapet opptrer som agent for i underkant av 20 banker og innhenter og formidler tilbud på lån og refinansiering basert på kundebehov.

Låneformidling i form av optimalisert søknad sendes til utvalgte banker som Selskapet samarbeider med etter at kundesituasjon og lånebehov er avklart. Det/de finansieringstilbud Selskapet mener gir den beste løsningen for kunden videreformidles.

Låneprodukter som formidles er sikret og usikret lån. Eksempler på låneprodukter er boliglån, forbrukslån og billån. I tillegg er Selskapet agent for et Livsforsikringsselskap.

BESKRIVELSE AV SELSKAPETS STRUKTUR

Selskapet eies av Eiendomsfinans AS (org.nr.: 967 692 301), som eies 100% av Enity Bank Group AB (publ).

Selskapets ansatte består av rådgivere og administrative ressurser, og er fordelt på 8 avdelinger over hele Norge med en avdelingsleder på hvert sted. I tillegg tilkommer en felles administrativ avdeling lokalisert i Oslo og Drammen. Hoveddelen av de ansatte er rådgivere og utfører kunderådgivning og salg.

OMSETNING I 2024

NOK 105 211 301

ANTALL ANSATTE I 2024

75

METODIKK: AKTSOMHETSVURDERINGSPROSESSEN

FORANKRING AV ANSVAR OG RUTINER

Selskapet 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 - CFO
Mandat: Overordnet ansvar for ivaretagelse og etterlevelse av åpenhetsloven i Selskapet.
- Anders Sørjordet - CFO
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

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 er innført 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 av styret, i samsvar med de overordnede ansvarlige (ref. nevnte mandat(er)) at relevante rutiner og retningslinjer skal oppdateres ved behov.

KARTLEGGING OG IDENTIFIKASJON AV RISIKO

INTERNT I EGEN VIRKSOMHET

OPPLYSNING OG KARTLEGGING OG RISIKOVURDERING

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

Områdene som vi kartlegger og har 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
- Diskriminering
- Varslingssystemer
- Tilknytningsformer - fast ansettelse, midlertidig ansettelse og bruk av innleid arbeidskraft
- Arbeidstid, fravær, ferie, lønn
- Innflytelse og rolleklarhet

De ansatte er også kjent med hovedelementene i åpenhetsloven og OECD sine retningslinjer for ansvarlig næringsliv gjennom autorisasjonsprogram under Finansnæringens Autorisasjonsordning.

OPPLYSNINGER OM FAKTISKE ELLER POTENSIELT NEGATIVE KONSEKVENSER

Basert på vår kartlegging og undersøkelser av faktiske forhold i 2024 og våren 2025 er selskapet av den oppfatning at man internt i egen virksomhet hverken forårsaker, bidrar til, eller er direkte knyttet til faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er et lavt risikobilde i Selskapet.

Selskapet er ikke en del av en bransje med forhøyet risiko for negativ påvirkning på arbeidstakernes arbeidsforhold.

Det ble totalt sett ikke avdekket vesentlige potensielle negative konsekvenser, men det er en kontinuerlig prosess og vurdere og foreslå konkrete tiltak for å redusere muligheten for at Selskapets ansatte blir utsatt for dette.

TILTAK IVERKSATT ELLER PLANLAGT FOR Å REDUSERE POTENSIELLE NEGATIVE KONSEKVENSER OG RISIKO

På bakgrunn av fjorårets rapport har selskapet gjennomført nye strukturer innenfor systematisk HMS/AMU/personalhåndbok. Alle ansatte fikk nye arbeidskontrakter 1. januar 2024 i forbindelse med overgang til fastlønn og ny lov om låneformidling. Arbeidsmiljøutvalget og HR jobber systematisk med kartlegging og risikovurdering av arbeidsmiljø.

Høsten 2024 ble medarbeiderundersøkelse (gjennom tredjepart) igangsatt av AMU hvor det ble kartlagt og undersøkt forhold om psykososialt arbeidsmiljø, diskriminering, mobbing, trivsel og innflytelse. Selskapet scoret jevnt over på eller over benchmark, men på et område scoret selskapet noe lavere. Resultatene er gjennomgått i ledergruppen, styret og med de ulike avdelingene. Selskapet har på bakgrunn av undersøkelsen sett på mulig forbedringspunkter i 2025.

Planlagte aktiviteter for høsten 2025 er ny arbeidsmiljøundersøkelse hvor vi vil følge opp utviklingen mot fjoråret og benchmark. Implementering nytt HR-verktøy høsten 2025 forventes å bidra til tettere oppfølging av ansatte samt at ansatte får enklere oversikt over egne personaldata samt selskapets policy og personalhåndbok. Det forventes at vårt arbeid med nevnte tiltak vil bidra til ytterligere å redusere potensiell risiko for brudd med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

HOS VÅRE LEVERANDØRER

OPPLYSNING OM KARTLEGGING, RISIKOVURDERING OG METODE

Selskapet kartlegger og vurderer de faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos våre leverandører.

Selskapet er på et overordnet nivå av den oppfatning, at våre hovedleverandører ikke befinner seg i typiske risiko- land eller bransjer hva gjelder brudd på arbeidstakernes rettigheter. Selskapet er heller ikke kjent med forhold hos noen av våre leverandører som gjør at vi bør fokusere særskilt på noen av dem.

Innkjøp skjer i all hovedsak fra godt etablerte leverandører innen spesialiserte tjenester knyttet til lånevirsomheten på områdene informasjonsteknologi, kredittdata, markedsføring, kurs/opplæring

og juridiske tjenester. Det som kjøpes inn av fysiske varer er fra norske leverandører og går til ordinær kontordrift.

Selskapet har i sin kartlegging og risikovurdering tatt utgangspunkt i alle leverandører i 2024 som det har vært handel med, det inkluderer 7 utenlandske leverandører. Deretter har Selskapet gjennomført en kartlegging av nevnte leverandører for å identifisere hvilke områder/transaksjoner som utgjør forhøyet risiko for negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

For 6 av 7 utenlandske leverandørene i 2024 så gjelder dette kjøp av tjenester innenfor forsikring og markedsanalyse fra Skandinavia, dvs. fra land som generelt har en lav iboende risiko for negative konsekvenser på menneskerettigheter og arbeidstakers rettigheter. Den siste utenlandske leverandøren gjelder kjøp av markedsføringstjenester fra Irland.

Selskapet benytter en risikobasert tilnærming i forhold til å vurdere sannsynlighet for avvik og potensiell konsekvens av skade i forhold til åpenhetsloven.

I den innledende risikovurdering av de utvalgte leverandørene har vi sett hen til landrisiko, bransjerisiko, produkt risiko, volum på handelen mot leverandøren samt kjent risiko.

Ved utvelgelse av leverandører vil Selskapet i tillegg til risikovurderingen ovenfor også vurdere økonomiske nøkkeltall / revisoranmerkninger. Det er videre gjort bruk av Kunstig intelligens søk (ChatGPT) på utvalgte leverandører for å avdekke om aktuell/kritisk informasjon er publisert i media, i fra offentlig tilsynsmyndighet eller i leverandørens redegjørelse etter åpenhetsloven.

OPPLYSNINGER OM FAKTISKE ELLER POTENSIELT NEGATIVE KONSEKVENSER

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 enkelte leverandører for videre oppfølging under åpenhetsloven.

Til utvalgte leverandører har vi stilt konkrete spørsmål vedrørende de områder vi mener det kan være er forhøyet risiko for negative konsekvenser på arbeidstakers rettigheter mv. hos den utvalgte leverandøren.

For andre leverandører som det ikke er sent spørreskjema til har vi gjort en vurdering basert på innsamlede data og KI/AI søk for en tilpasset risikohandling.

Vi har for 2024 ikke avdekket faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos Selskapets leverandører.

TILTAK IVERKSATT ELLER PLANLAGT FOR Å REDUSERE POTENSIELLE NEGATIVE KONSEKVENSER OG RISIKO

Tiltak for å redusere potensielt negative konsekvenser i 2025 er og fortsatt å ha en kontinuerlig risikovurdering av spesielt nye, men også eksisterende leverandører. En del av oppgavene blir å følge med på sentrale leverandørers aktiviteter, nøkkeltall og omtale i media samt å følge med på hva leverandørene opplyser og dokumenterer på sine hjemmesider. Videre vil det være aktuelt å forespørre og innhente svar og erklæringer fra leverandører for å følge opp potensiell ny risiko vedrørende anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter. Det er blant annet viktig å påse at det ved kontraktsinngåelse med nye leverandører blir forankret et punkt tilknyttet åpenhetsloven og anstendig arbeidsforhold hos leverandøren.

OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE

Arbeidet med åpenhetsloven er forankret i styret. Selskapet arbeider strukturert med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt i virksomheten og mot våre leverandører. Selskapet har så langt ikke avdekket faktisk eller vesentlig risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold, hverken internt eller hos leverandører.

Arbeidet med åpenhetsloven er en kontinuerlig prosess, hvor selskapet på jevnlig basis vil foreta aktsomhetsvurderinger. Selskapet vil i 2025 fortsette å følge opp planlagte tiltak internt, samt å følge opp våre leverandører og behandle eventuelle informasjonsforespørsler som måtte komme inn fra samarbeidspartnere.

Arbeidet med å øke bevisstheten blant våre ansatte og blant våre leverandører om åpenhetsloven vil fortsette. Et av de 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 Selskapet reduserer risikoen for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Redegjørelse - Åpenhetsloven - Eiendomsfinans Drift AS

25.06.2025_v1.pdf

Name
Nielsen, Tom Alfred Gusland

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **bankID** Nielsen, Tom Alfred Gusland

Name
Peters, Diana

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **bankID** Peters, Diana

Name
Hillestad, Roar Rambøl

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **bankID** Hillestad, Roar Rambøl

Name
Olstad, Erik Walberg

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **bankID** Olstad, Erik Walberg

Name
Stub, Rolf Ivar

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **bankID** Stub, Rolf Ivar



Name
Anna Fogelstrom

Date
2025-06-27

Document ID
2e66a088-7135-4281-bc25-4bd17a7b8eda

Identification
 **+46703189428**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))