

OBOS-konsernets arbeid med åpenhetsloven

Dette er et sammendrag av OBOS-konsernets felles redegjørelse, basert på innrapporteringer fra konsernets divisjoner, avdelinger og datterselskaper.

1. Innledning - Om OBOS-konsernet

OBOS er Norges største boligbyggelag og boligforvalter og en av Nordens største boligbyggere. OBOS er et samvirkeforetak med en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS-konsernet (OOS BBL med datterselskaper) har også en omfattende virksomhet innen boligutvikling i Sverige. Per utløpet av 2024 hadde OBOS 618 517 medlemmer i Norge og Sverige.

OBOS BBL har 22 datterselskap, hvorav de største er OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, OBOS Block Watne AS, OBOS Block Watne Entreprenør AS, OBOS-banken AS, OBOS Eiendom AS, OBOS Prosjekt AS, OBOS Eiendomsforvaltning AS og Solon Eiendom AS i Norge, samt OBOS Sverige AB og OBOS Nya Hem AB i Sverige. OBOS-konsernet hadde 2 197 ansatte ved utgangen av 2024, hvorav 1 642 i Norge og 555 i Sverige, en omsetning i 2024 på 19 257 millioner kroner, og et resultat før skatt på 1705 millioner kroner.¹

OBOS-konsernet skal være seg bevisst sitt ansvar som næringsaktør, og skal arbeide for at grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold blir ivaretatt i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester i konsernets virksomhet. For å oppnå dette skal OBOS-konsernet foreta aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs anbefalinger for flernasjonale selskaper. , Plikten pålegger OBOS BBL og flere av datterselskapene etter lov 18. juni 2021 nr. 99 om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven).

Fra 1. juli 2022 har OBOS-konsernet jobbet kontinuerlig med åpenhetsloven gjennom tre rapporteringsperioder. I første rapporteringsperiode (1. juli 2022 til 31. desember 2022) var arbeidet konsentrert om den norske delen av OBOS' virksomhet, med vekt på de største datterselskapene og de viktigste fellesfunksjonene i konsernet. I andre og tredje rapporteringsperiode (1. januar 2023 – 31. desember 2024) har arbeidet blitt utvidet til å omfatte hele den norske virksomheten. I denne perioden iverksatte også den svenske delen av virksomheten arbeidet med å gjennomføre nærmere kartlegging og risikovurdering av sine leverandører og forretningspartnere.

2. Driftsområdene i konsernet

OBOS-konsernet omfatter en rekke forskjellige selskaper og virksomheter på ulike lokasjoner og innenfor forskjellige forretningsområder. Selskapene og virksomhetene er organisert innenfor ni divisjoner, som også dekker konsernfelles forretningsstøtte og administrasjon. Forretningsområdene omfatter blant annet boligutvikling og -salg, boligforvaltning, næringseiendom, rådgivning, bankvirksomhet, eiendomsmedling og prosjektledelse innen bygg- og anlegg. Konsernfelles

¹ For mer informasjon, se [Årsrapport 2024 | OBOS](#)

forretningsstøtte omfatter IT og digital, marked, kommunikasjon og samfunnsansvar, organisasjon og medlem, samt økonomi og finans.

Utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig er en hovedaktivitet i konsernets virksomhet.

Boligutviklingen er organisert i to divisjoner:

1. Boligutvikling Storby, hvor prosjektene gjennomføres i hel- og deleide selskaper der byggearbeidene kontraheres i totalentrepriser, gjennom datterselskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem og Solon Eiendom.²
2. Boligutvikling Trehus, som består av OBOS Block Watne, OBOS Block Watne Entreprenør og OBOS Sverige AB. OBOS Kärnhem og OBOS Sverige AB ble samlet til ett selskap fra 1. januar 2025
 - OBOS Block Watne forestår eiendomsutvikling, prosjektutvikling og salg, og kontraherer byggearbeidene som sidestilte totalentrepriser
 - OBOS Block Watne Entreprenør leverer prosjektering og utførelse av tømrerarbeider til OBOS Block Watne AS, og til eksterne oppdragsgivere.
 - OBOS Sverige bygger hus i tre som produseres i egne fabrikker for kunder, både på egneide tomter og kundeide tomter. OBOS Sverige har to fabrikker for produksjon av planelementer og moduler.
 - OBOS Kärnhem utvikler boligprosjekter i egen regi, både blokkbebyggelse og også småhus i tre, og har en mindre fabrikk for produksjon av elementer for småhus.

Innenfor rådgivning, boligforvaltning, eiendomsmedling, bankvirksomhet og IT-utvikling består innkjøpene primært av rådgivnings- og konsulenttjenester og IT-tjenester. Tilsvarende gjelder for konsernfelles tjenester, men der utgjør i tillegg kontorrekvisita (møbler, IT- og mobilutstyr og tilsvarende) en vesentlig del av innkjøpene.

Overordnet består den vesentligste delen av innkjøpene i konsernet av avtaler med totalentreprenører, grossister og konsulenter/rådgivere. Direktekjøp fra produsenter eller underentreprenører, eller egen produksjon av varer, foregår først og fremst i deler av Boligutvikling Trehus, i OBOS Block Watne, OBOS Block Watne Entreprenør, OBOS Sverige og i OBOS Kärnhem.

3. Rutiner og retningslinjer

Konsernledelsen i OBOS har vedtatt *Retningslinjer for overholdelse av åpenhetsloven i OBOS BBL med datterselskap (OBOS-konsernet)*. Av retningslinjene følger det at OBOS BBL og datterselskaper (OBOS-konsernet) skal foreta aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs anbefalinger for flernasjonale selskaper, årlig offentliggjøre en redegjørelse av konsernets arbeid og funn, og svare på henvendelser fra allmennheten om hvordan faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold blir håndtert. Ansvaret er plassert hos styrene i selskapene som er direkte omfattet av loven. Det operative ansvaret for etterlevelsen av loven er plassert hos daglig ledere i de enkelte selskapene og ledere for de enkelte divisjonene, som igjen kan fordele oppgavene med å følge opp virksomhetens retningslinjer til relevante avdelinger eller personer.

I 2024 vedtok konsernstyret en egen *Policy for anskaffelser*, som skal sikre at anskaffelsesprosessene i konsernet gjennomføres i samsvar med OBOS' verdier og etiske retningslinjer, og øvrige retningslinjer som miljø og bærekraft.

² Solon Eiendom publiserer en egen redegjørelse for åpenhetsloven på sine nettsider: [Bærekraft | Solon Eiendom - Solon Eiendom](#)

OBOS' etiske krav til leverandører er offentlig tilgjengelige på obos.no³, og standardbetingelser for bærekraftige innkjøp skal vedlegges alle kontrakter. OBOS stiller krav til alle leverandører om at de skal respektere grunnleggende krav til menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og i leverandørkjeden, og at det ikke skal leveres produkter, varer eller tjenester som er i strid med bestemmelser gitt i FNs barnekonvensjon, ILOs kjernekonvensjoner, Den europeiske menneskerettighetskonvensjon eller nasjonal lovgivning på produksjonsstedet. I standardbetingelsene stiller i tillegg OBOS krav innen HMS og ytre miljø.

OBOS' boligutviklingsvirksomhet har i tillegg en rekke miljøkrav til entreprenører og prosjekterende som sammenfattes i et miljøprogram for de enkelte prosjektene.

Seriøsitetsbestemmelsene (utarbeidet av Fellesforbundet, NHO Byggenæringen, KS og DFØ) er en del av kontraktsrammeverket for entreprisekontrakter, som et tiltak mot arbeidslivskriminalitet og sosial dumping i bygg- og anleggsnæringen. Dette for å hindre at useriøse aktører kommer inn i prosjektene, og sanksjoner ved mislighold.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven publiseres på OBOS sine nettsider ([Åpenhetsloven | OBOS](#)). Spørsmål og ønsker om ytterligere informasjon kan rettes til apenhetsloven@obos.no. Avvik kan rapporteres til OBOS i henhold til rutiner publisert på obos.no,⁴ gjennom varslingskanalen varsling@obos.no.

4. OBOS-konsernets arbeid med åpenhetsloven

OBOS' arbeid med åpenhetsloven har pågått siden juli 2022, og tredje rapporteringsperiode er nå gjennomført.

I 2023 ble det opprettet en egen funksjon sentralt i OBOS BBL, med ansvar for utarbeidelse og oppfølging av et felles rammeverk for anskaffelser i konsernet. Aktsomhetsvurderinger og rapportering iht. åpenhetsloven er en del av dette rammeverket.

Gjennom denne funksjonen ble det utarbeidet og implementert et felles rammeverk med tilhørende prosesser for oppfølging av åpenhetsloven i konsernet, herunder

- prosesser for innfasing og kartlegging av nye og eksisterende leverandører og kontraktspartnere,
- gjennomføring av aktsomhetsvurderinger med tilhørende tiltak,
- utarbeiding av redegjørelser,
- gjennomføring av tiltak og kontinuerlig forbedring av arbeidet og
- håndtering av henvendelser til OBOS.

Prosessene inngår som del av OBOS' retningslinjer og rutiner for oppfølging av åpenhetsloven, og gjelder for samtlige selskaper og avdelinger som inngår i konsernet. Rammeverket er gjort tilgjengelig på et eget område på OBOS' intranett, og er tilgjengelig for alle konsernets ansatte. Kartleggingen og vurderingen av risiko hos leverandører og forretningspartnere i OBOS er standardisert og operasjonalisert gjennom rammeverket.

³ [Etiske krav til leverandører | OBOS](#)

⁴ [Varsling i OBOS | OBOS](#)

I 2024 ble CEMAsys implementert som systemstøtte i hele konsernet for arbeidet med åpenhetsloven. CEMAsys brukes til å kartlegge hvordan leverandører og forretningspartnere arbeider med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Systemet bidrar til bedre innsikt i leverandørkjeden og risiko knyttet til denne, samt oppfølging av tiltak i leverandørkjeden.

Ansvar for å utføre arbeidet med åpenhetsloven er delegert til utvalgte kontaktpersoner, og samtlige divisjoner i OBOS-konsernet er dekket. For divisjoner som har datterselskaper av en slik størrelse eller omsetning at de selv omfattes av åpenhetsloven, har arbeidet blitt gjennomført i det enkelte selskap. Mindre datterselskaper som enten 1) ikke selv er omfattet av åpenhetsloven, eller 2) ikke er del av konsernets viktigste tjenesteytende aktiviteter, har blitt inkludert som en del av divisjonens arbeid.

De svenske selskapene i konsernet er per i dag ikke direkte underlagt åpenhetsloven, men er del av OBOS' verdikjede, blant annet gjennom planlagte elementleveranser til de norske selskapene. Våren 2024 ble det også enighet i EU om aktsomhetsdirektivet CSDDD, som vil omfatte og påvirke arbeidet med åpenhetslovsrapportering de neste årene, også i Sverige. De svenske selskapene har derfor iverksatt arbeidet med å gjennomføre nærmere kartlegging og risikovurdering av leverandører og forretningspartnere.

5. Aktsomhetsvurderinger

Virksomhetene har foretatt vurderinger av risiko basert på opplysninger om risiko forbundet med produkt- eller tjenestetypen, geografisk opphav, samt innsamlet informasjon fra egenerklæringsskjemaet eller andre kilder. Basert på disse vurderingene har selskapene besluttet ulike oppfølgings tiltak for kommende rapporteringsperiode. Ved vurdering av risiko har selskapene tatt utgangspunkt i Direktoratet for økonomistyring sin høyrisikoliste,⁵ , og dette materialet har fungert som felles referanseverk for selskapenes vurderinger.

Ved hjelp av CEMAsys har selskapene og divisjonene sendt ut egenerklæringsskjemaer til leverandører og forretningspartnere for å kartlegge hvordan de arbeider med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Kartleggingen har bidratt til å gi bedre innsikt i risikoer knyttet til leverandørkjedene.

Leverandører som OBOS har hatt kommersielle relasjoner med og som har fakturert for mer enn 20.000 NOK, er registrert i CEMAsys. Der er leverandørene kategorisert med hvorvidt de er pliktig å rapportere etter åpenhetsloven eller ikke. For leverandører som selv er pliktig etter loven, kan OBOS henvise til deres redegjørelse. Divisjonene og datterselskaper har i tillegg gjort egne avgrensninger der det er vurdert hensiktsmessig med bakgrunn i risiko. Det er gjort en bred kartlegging, og over 1500 leverandører har blitt bedt om å fylle ut et egenerklæringsskjema. Motivasjonen i leverandørleddet for å fylle ut egenerklæringsskjemaet, er forholdsvis lav, da det per 16. mai er i underkant av 27 % som har besvart.

6. Faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser

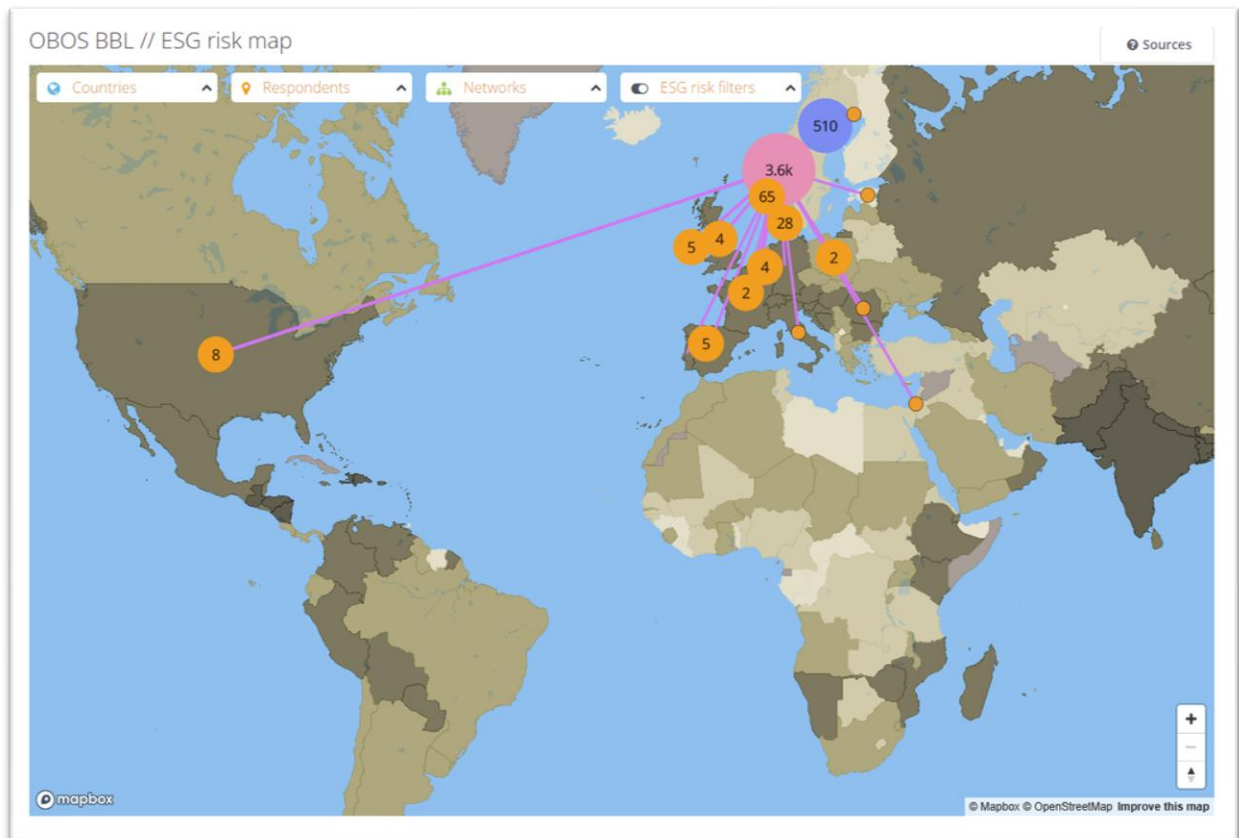
Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos OBOS sine leverandører og forretningspartnere.

Dette kan ha sammenheng med at konsernet i mindre grad kjøper varer og produkter direkte fra produsent, eller produserer egne varer. Antagelig vil faktiske negative konsekvenser sjeldent forekomme i første ledd i OBOS sine verdikjeder, men finnes lenger oppover i leverandørkjeden. Mangelen på

⁵ [Høyrisikolisten | Anskaffelser.no](https://www.anskaffelser.no/hoyrisikolisten)

avdekking av slike konsekvenser kan derfor også skyldes av at OBOS i begrenset grad har startet arbeidet med å kartlegge leddene bakover i sine leverandørkjeder.

CEMASys gir en oversikt over den geografiske risikoen knyttet til OBOS sine leverandører. Disse befinner seg i all hovedsak i Skandinavia som har lav geografisk risiko knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Av risikokartet nedenfor, fremgår det at 9 leverandører er hjemmehørende i USA hvorav én av dem også har kontor i Israel. Dette er leverandører innen digitale tjenester, lisenser og programvare, og er ikke vurdert til å utgjøre en høy risiko. I tillegg er det identifisert en leverandør i Estland som er kategorisert med medium risiko med bakgrunn i at firmaet leverer konsulenttjenester.



Basert på prosessene for aktsomhetsvurderinger og de kriterier som er satt for risikovurderinger i OBOS er det avdekket mulige risikoer for negative konsekvenser. På generelt grunnlag er det risiko forbundet med flere varer og tjenester OBOS kjøper inn. Dette gjelder både innkjøp til konsern, slik som kontorrekvisita og -møbler, IT-utstyr og mobiltelefoner, og innkjøp i selskapene, slik som materialer, transport, produkter og arbeidskraft.

En gjennomgående utfordring for flere av disse typene produkter, er mangel på informasjon oppover i leverandørkjeden. De enkelte selskapene vurderer selv behovet for å hente inn mer informasjon fra avtalepartene sine.

Risikovurderingene baseres på tilgjengelig informasjon, og ut ifra dette har ikke OBOS avdekket vesentlig risiko for negative konsekvenser. Kartlegging og risikovurdering av leverandører er et kontinuerlig arbeid som fortsetter i kommende rapporteringsperioder.

7. Tiltak for å stanse eller begrense vesentlig risiko for faktiske negative konsekvenser

Overordnede tiltak i OBOS består av:

1. Å begrense risiko og å avdekke og stanse negative konsekvenser i verdikjedene
2. Å utvikle og forbedre rutiner, retningslinjer og informasjonsgrunnlag for arbeidet med åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger

Når det gjelder 1) er det gjennomført følgende tiltak i rapporteringsperioden:

- Det er arbeidet med å kartlegge og innhente informasjon om egne leverandørkjeder for å styrke grunnlaget for vurdering av risiko eller for å avdekke faktiske negative konsekvenser
- Leverandører med kjent risiko har blitt fulgt opp med tiltak for å redusere denne, gjennom å søke mer informasjon om leverandørenes verdi- og leverandørkjeder
- Det er gjennomført tilsyn og befaringer der det har vært hensiktsmessig ut fra risiko
- Det er stilt krav til leverandørene om at de skal oppfylle åpenhetslovens betingelser

Det vil være fokus på følgende tiltak i 2025:

- Begynne kartlegging av bakenforliggende ledd oppstrøms i verdikjedene der risikoen er størst
- Få en overordnet oversikt over aktører som OBOS leverer varer og tjenester til.

Arbeidet vil gi oversikt over risikoen for at OBOS har forårsaket eller bidratt til negative konsekvenser som følge av forholdene.

Når det gjelder 2), er det gjennomført følgende tiltak i rapporteringsperioden:

- Implementering av CEMAsys som støtteverktøy for arbeidet med kartlegging, risikovurdering og oppfølging av tiltak i selskapene og divisjonene.

Dette gir bedre innsikt i leverandørkjedene og risikoer knyttet til disse, både for det enkelte selskap og divisjon og for OBOS-konsernet samlet.

Det vil være fokus på følgende tiltak i 2025:

- Det vil bli arbeidet med forbedring og utvikling av rammeverket og prosessene for oppfølging av åpenhetsloven.

Dette inkluderer:

- Ytterligere operasjonalisering og forbedring av prosesser,
- Opplæring av ansatte
- Aktiv koordinering på tvers av konsernet.

Tiltaket forventes å bidra til at OBOS får en mer risikobasert tilnærming til aktsomhetsvurderingene slik at innsatsen legges der risikoen er størst, og legge et godt grunnlag for å iverksette treffsikre tiltak for å begrense risiko for faktiske negative konsekvenser.