



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarnas vägledning till hållbara leverantörsled

Ansvarsfulla inköp – fördjupning

Innehåll

Inledning 3

Bakgrund	3
Syfte	4
Tillbörlig aktsamhet	4
Värdekedja	4
Internationella riktlinjer för ansvarfullt företagande	5

Rekommenderad process för fastighetsbolag 7

1. Införliva ansvarfullt företagande i policyer och ledningssystem	8
2. Identifiera och utvärdera negativ påverkan	9
3. Upphör med, förhindra och begränsa negativ påverkan	13
4. Följ upp genomförande och resultat	15
5. Informera om hur påverkan hanteras	16
6. Avhjälp negativ påverkan	17

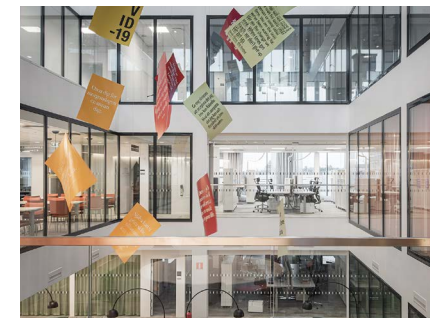
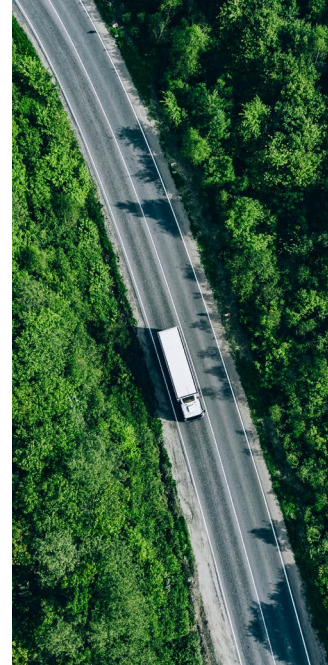
Sammanfattning 18

Case 19

AMF Fastigheter	20
Vacse	22
Vectura	24

Källor 26

Ordlista 28





Inledning

Bakgrund

Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd har identifierat ett växande behov av att förstärka arbetet med miljömässig och social hållbarhet i fastighetsbolagens värdekedja, med särskilt fokus på tillämpningen av kommande direktiv CSDDD. Även CSRD och EU Taxonomins miniskydd-såtgärder innehåller åtaganden inom ansvarsfullt företagande. År 2024 tillsattes därför en arbetsgrupp med syfte att utveckla en vägledning för fastighetsbolag som kan ge stöd och rekommendation i arbetet med hållbarhet i värdekedjan. I slutet av vägledningen finns en ordlista som förklarar begrepp och förkortningar. Arbetsgruppen bestod av representanter från Akademiska hus, Alma Property Partners, Atrium Ljungberg, Catena, Olov Lindgren, Rikshem, Hufvudstaden, Humlegården, Specialfastigheter och Vacse.

CSDDD bygger på OECD:s riktlinjer för ansvarsfullt företagande som säger att företag bör implementera processer för tillbörlig aktsamhet i värdekedjan samt identifiera och hantera negativ påverkan. Vägledningen har därför fokuserat på att utgå från OECD:s riktlinjer, då många fastighetsbolag inte omfattas av CSDDD i dagsläget.

Oavsett om företaget träffas direkt eller indirekt av lagstiftning och direktiv, så omfattar ett aktivt hållbarhetsarbete en förståelse för företagets kontext med omvärlden samt ansvarstagande för hela värdekedjan. Många standarder och initiativ inkluderar därför krav på ett ansvarsfullt företagande där processer för kontroller

och åtgärder spelar en stor roll. Exempel på sådana, utöver OECD och CSDDD, är ESRS, UN Global Compact och Bankinitiativet Hållbar byggbransch.

Syfte

Syftet med denna vägledning är att ge fastighetsbolag en förståelse för vikten av att arbeta aktivt med sin värdekedja och hur denna process kan gå till. Fokus i denna utgåva av vägledningen är fastighetsägares arbete med sina leverantörsled.

Fastighetsägarna har, för att stötta medlemmar, utvecklat en branschgemensam *Uppförandekod för leverantörer* samt en vägledning i *Ansvarsfulla inköp*. Denna vägledning *Hållbara leverantörsled* är en vidareutveckling i Fastighetsägarnas strävan att stötta medlemmarna och kan ses som en komplettering, fördjupning och breddning av tidigare arbete.

Tillbörlig aktsamhet och hållbarhetsrisker i värdekedjan innebär att arbeta proaktivt med att identifiera och hantera risker både i den egna verksamheten och i värdekedjan samt affärsförbindelser. Genom att identifiera och hantera ekonomiska, miljömässiga, sociala och etiska risker stärks hållbarhetsarbetet både internt inom företaget samt inom leverantörsledet. Genom att ha en stark förståelse för sin värdekedja och ha processer på plats för att hantera risker stärks också möjligheten till regelefterlevnad inom hållbarhetsområdet. Att agera ansvarsfullt och transparent stärker förtroendet hos kunder, hyresgäster, investerare och andra intressenter vilket kan göra bolaget mer konkurrenskraftigt och långsiktigt lönsamt.

Läs gärna
tidigare vägledning
**Ansvarsfulla
inköp!**

Tillbörlig aktsamhet

Tillbörlig aktsamhet i en hållbarhetskontext är den process företag använder för att identifiera, förebygga, begränsa och redovisa hur de behandlar faktiska och potentiella negativa inverkningar på miljö och människor i samband med företagets affärsverksamhet och värdekedjan i både tidigare och senare led, inbegripet genom företagets produkter eller tjänster samt genom dess affärsförbindelser.

Processen för tillbörlig aktsamhet beskrivs i de internationella instrumenten för FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Värdekedja

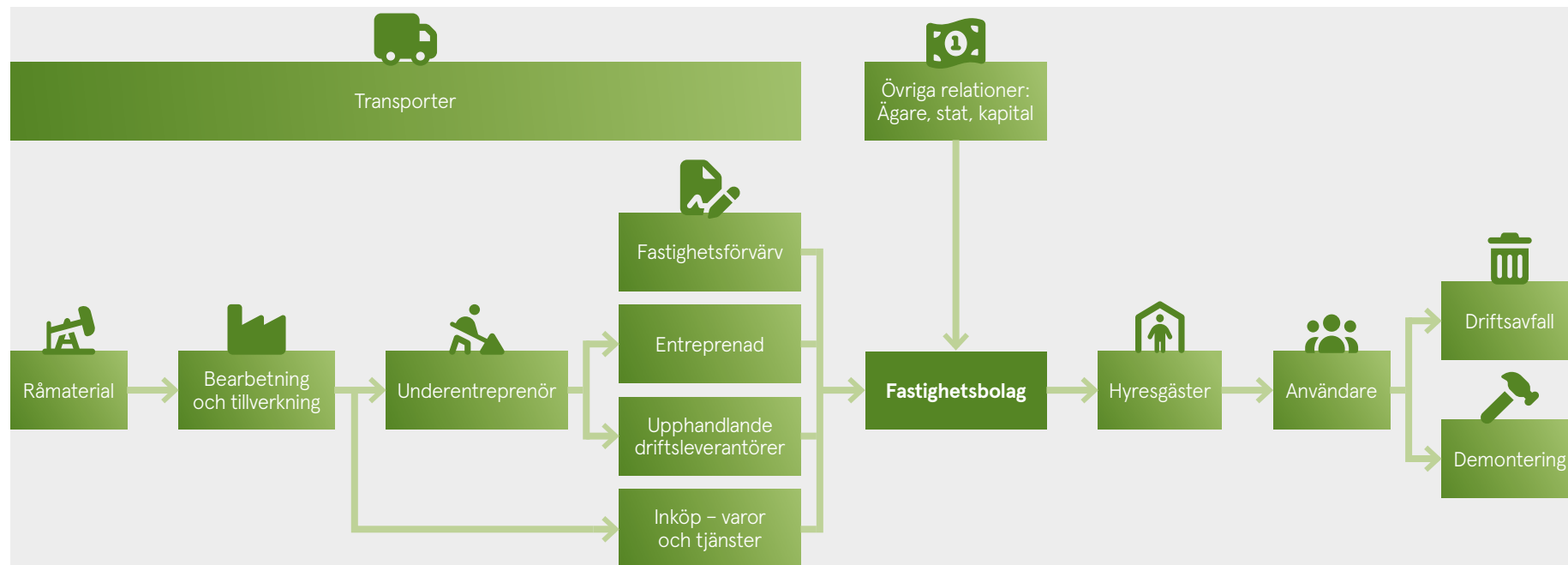
Det finns flera definitioner av värdekedja, i denna vägledning används en definition hämtad från EU:s standard för hållbarhetsrapportering, ESRS. Värdekedjan definieras som:

”hela raden med aktiviteter, resurser och förbindelser som har samband med företagets affärsmodell och den externa miljö där det är verksamt. En värdekedja innefattar de verksamheter, resurser och förbindelser som företaget använder och förlitar sig på för att skapa sina produkter eller tjänster, från idéstadiet till leverans, konsumtion och avslutad livslängd. Till relevanta verksamheter, resurser och förbindelser hör:

- a) de i företagets egen operativa verksamhet, såsom personalresurser;*
- b) de i dess leverans-, marknadsförings- och*



Exempel på värdekedja för ett fastighetsbolag.



distributionskanaler, såsom källor till material och tjänster och försäljning och leverans av produkter och tjänster; och

- c) de finansiella, geografiska, geopolitiska och regleringsmässiga miljöer där företaget är verksamt. ”

Värdekedjan innefattar aktörer uppströms och nedströms. Varje företags värdekedja är unik, men ofta har företag i samma bransch en liknande sådan. Ovan

återfinns ett exempel på en värdekedja för ett fastighetsbolag.

Internationella riktlinjer för ansvarsfullt företagande

FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter

FN:s ramverk för företag och mänskliga rättigheter togs fram 2008. Ramverket vilar på de tre pelarna ”skydda,

respektera och åtgärda” (protect, respect and remedy), vilket innebär:

- statens skyldighet att skydda mänskliga rättigheter
- företagens ansvar att respektera mänskliga rättigheter, samt
- tillgång till effektiva rättsmedel och kompensation för de drabbade.

År 2011 utvecklade FN vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter (UN Guiding Princip-

les on Business and Human Rights). Dessa principer klargör hur ramverket ska implementeras för att skydda mänskliga rättigheter och bygger på redan existerande internationella konventioner.

Ramverket har fått brett internationellt stöd och det råder nu en samsyn kring företagens ansvar att respektera alla mänskliga rättigheter, inklusive ekonomiska, sociala, kulturella, medborgerliga och politiska rättigheter.

OECD:s riktlinjer

OECD:s riktlinjer för multinationella företag om ansvarsfullt företagande kan hjälpa till att besvara frågor om hur långt företagets ansvar sträcker sig och vad som förväntas att ett företag ska ta ansvar för. Sverige implementerade OECD:s riktlinjer för multinationella företag om ansvarsfullt företagande 1976 och har inrättat en nationell kontaktpunkt för ansvarsfullt företagande.

Riktlinjerna är flexibla i den mening att de kan användas av små och medelstora företag samt multinationella koncerner oavsett var i världen de verkar, i alla branscher och sektorer. De internationella riktlinjerna är inte juridiskt bindande men sätter standarder för företags ansvar. OECD:s riktlinjer använder begreppet "due diligence", tillbörlig aktsamhet, för att hjälpa företag utveckla sitt arbete med ansvarsfullt företagande.

OECD har även tagit fram vägledningar och verktyg som kan användas för att utveckla och stärka företagens processer och system för tillbörlig aktsamhet. Tillbörlig aktsamhet utförs i sex steg enligt processen på nästa sida.



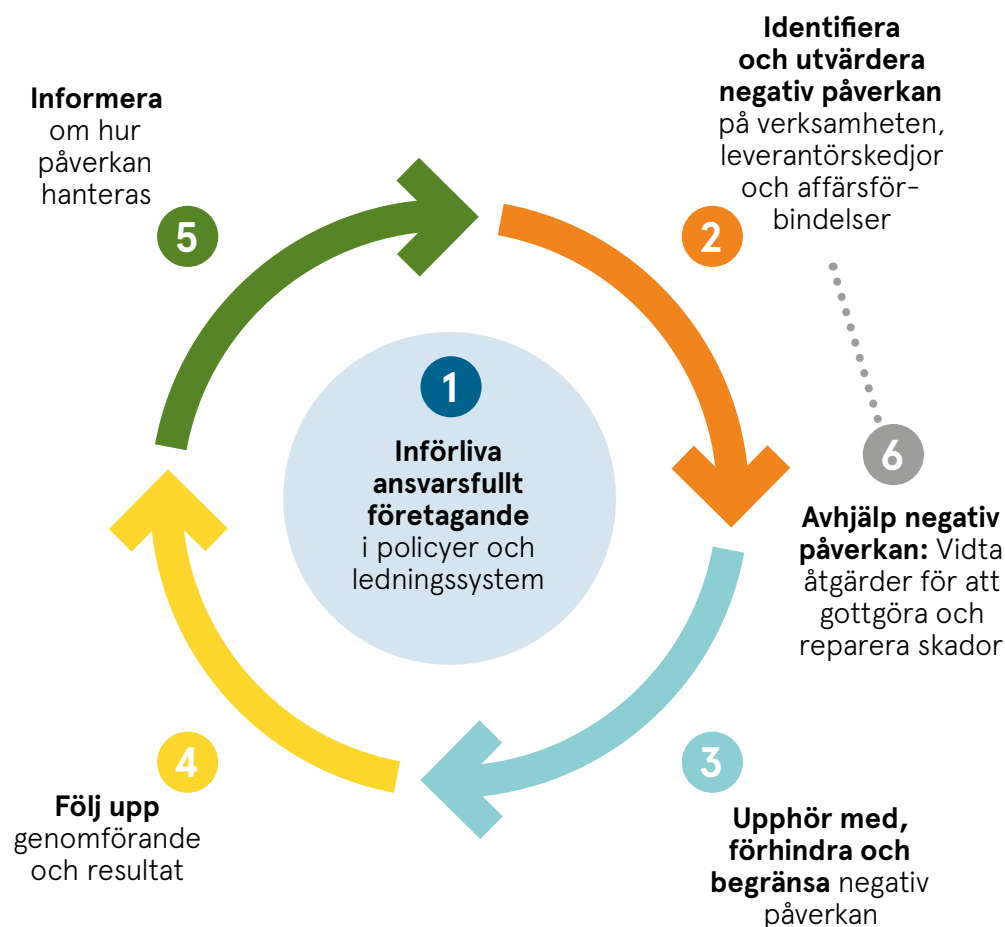
Rekommenderad process för fastighetsbolag

För att säkerställa ett ansvarsfullt företagande och främja hållbarhet i fastighetsbolag, rekommenderas en strukturerad process baserad på OECD:s riktlinjer för tillbörlig aktsamhet. Denna process hjälper företag att uppnå långsiktig hållbarhet och stärka förtroendet hos kunder, investerare och andra intressenter i leverantörsledet.

Fastighetsägarna rekommenderar följande metodik som baseras på OECD:s process för tillbörlig aktsamhet och utförs i sex steg.

- 1 Införliva ansvarsfullt företagande i policyer och ledningssystem:** Företag bör anta policyer och uppförandekoder som respekterar internationella standarder och etiska värderingar.
- 2 Identifiera och utvärdera negativ påverkan:** Genomföra riskbedömningar för att identifiera faktiska och potentiella negativa effekter på mänskliga rättigheter och hållbarhetsaspekter.
- 3 Upphör med, förhindra och begränsa negativ påverkan:** Implementera åtgärder för att förebygga och mildra negativ påverkan.
- 4 Följ upp genomförande och resultat:** Regelbundet övervaka och utvärdera effektiviteten av vidtagna åtgärder.
- 5 Informera om hur påverkan hanteras:** Transparent rapportera om hur företaget hanterar sina hållbarhetsrisker.
- 6 Avhjälп negativ påverkan:** Vidta åtgärder för att gottgöra och reparera skador som företaget orsakat eller bidragit till.

Vägledningen går igenom varje steg och ger praktiska exempel på hur man kan gå till väga för att följa riktlinjerna för ansvarsfullt företagande.



1. Införliva ansvarsfullt företagande i policyer och ledningssystem

Att integrera tillbörlig aktsamhet i styrning

Styrelse och högsta ledning bör aktivt engagera sig i ansvarsfullt företagande. Detta innebär att hållbarhetsfrågor beaktas i strategiska beslut och att ledningen är ansvarig för att övervaka och rapportera om företagets hållbarhetsarbete.

1.1 Policy för ansvarsfullt åtagande

Företag bör anta en policy eller uppförandekod där företaget åtar sig att respektera internationella standarder (FN:s vägledande principer för företag och OECD:s riktlinjer om tillbörlig aktsamhet) samt åtar sig att respektera och tillämpa etiska värderingar på mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, antikorrup­tion och hållbarhet. Policyer och uppförandekoder bör vara godkända på högsta nivå inom företaget och offentligt tillgängliga. Företaget bör säkerställa att alla som berörs av policyerna förstår dem och kan följa riktlinjerna genom regelbundna utbildningar.

Både interna policyer för personal och uppförandekoder för leverantörer är viktiga aspekter för att säkerställa att företagets värderingar och åtaganden efterlevs genom hela verksamheten och leverantörskedjan.

Interna policyer och uppförandekoder bör hantera de hållbarhetsfrågor som bedömts som väsentliga kopplade till bolagsstyrning och den egna arbetskraften – exempelvis hälsosam arbetsmiljö, diskriminering, affärsetik och antikorrup­tion.

Uppförandekoder för leverantörer bör hantera de hållbarhetsfrågor som bedömts som väsentliga kopplade till arbetstagare i värdekedjan så som mänskliga rättigheter, hållbarhetshänsyn och antikorrup­tion.

1.2 Att integrera tillbörlig aktsamhet i strategi

Företaget bör genomföra regelbundna riskbedömningar för att identifiera, förebygga, mildra och redogöra för sina negativa effekter på mänskliga rättigheter och andra hållbarhetsaspekter. Det innebär att företaget ska:

- Bedöma faktiska och potentiella negativa effekter på människa och miljö. Detta kan exempelvis göras genom en väsentlighetsanalys.
- Integrera resultaten i företagets interna processer och åtgärda identifierade risker.
- Följa upp och övervaka effektiviteten av de åtgärder som vidtagits.

Hållbarhetsfrågor bör integreras i företagets övergripande strategi, detta innebär att hållbarhet beaktas i alla aspekter av verksamheten.

1.3 Att integrera tillbörlig aktsamhet i företagets processer

Företaget bör:

- Utveckla mål och strategier för att fastställa och tillämpa tidsatta, mätbara mål, riktmärken och

strategier för hantering av negativ påverkan knuten till företagets verksamhet, varor och tjänster. Hållbarhetsmålen bör kopplas till de väsentliga hållbarhetsfrågorna i företagets väsentlighetsanalys.

- Ta fram åtgärdsplaner och avsätta kapital för att nå mål och strategier.
- Regelbundet undersöka hur de verkningsfulla strategierna är och kontinuerlig uppföljning av hur arbetet med att uppnå uppställda mål och riktmärken fortskrider samt återkommande se över mål, riktmärken och strategier i syfte att kontrollera att de fortfarande är ändamålsenliga.

2. Identifiera och utvärdera negativ påverkan

Företaget behöver bedöma potentiella leverantörer utifrån faktisk och potentiell negativ påverkan både på riskkategorinivå och leverantörsnivå. Processen som tas fram ska utgå från var det finns störst risk i bolaget idag. Processen nedan är inspirerad från Hållbar Upphandlings digitala guide för processkrav.

2.1 Identifiera riskleverantörer

Ekobrottsmyndigheten klassar bygg- och anläggningssektorn som en av riskbranscherna i Sverige. Andra viktiga risksegment för ett fastighetsbolag att ha i åtanke är bland annat lokalvård, transporter och avfallshantering.

Börja med att analysera verksamheten – vad har ni för verksamhet, erfarenheter och vart ser ni era

risker? Finns det geografiska risker, branschrisker eller produktrisker? Mer information om dessa risker finns i avsnittet Källor. Prioriterat är att ha en hanteringsprocess som i sin tur avgör nivån av granskning och tillåter platsbesök. Detta kan skrivas in i AF-del samt under tecknade policys och kommunikation av klagomålsmekanismer, se uppräknings *Risksegment för fastighetsägare* här intill.

Exempel på riskkategorier

■ **Totalentreprenör byggprojekt:** Risk för att mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter inte säkerställs, organiserad brottslighet, hälso- och säkerhetsrisker, miljörisker, korruptionsrisker).

■ **Underentreprenörer:** Risk för att mänskliga rättighe-

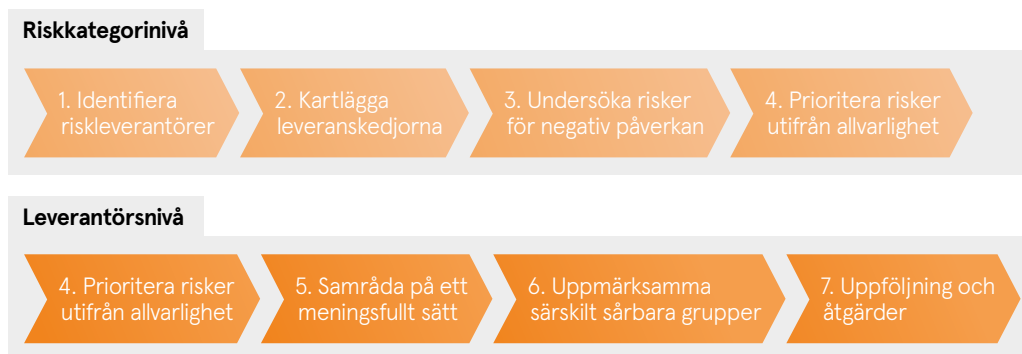
ter och arbetares rättigheter inte säkerställs, organiserad brottslighet, hälso- och säkerhetsrisker, miljörisker, korruptionsrisker.

■ **Materialleverantörer:** Risk för att mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter inte säkerställs, organiserad brottslighet, hälso- och säkerhetsrisker, miljörisker, korruptionsrisker.

■ **Entreprenör i driftskedet:** Risk för att mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter inte säkerställs, organiserad brottslighet, hälso- och säkerhetsrisker, miljörisker, korruptionsrisker.

■ **Tjänsteleverantör i driftskede, lokalvård, säkerhet, IT:** Risk för att mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter inte säkerställs, korruptionsrisker).

Processbeskrivning



Risksegment för fastighetsägare

- Bygg- och anläggning
- Lokalvård
- Transporter
- Gröna näringar
- Belysning
- Tillstånds-/tillsynsverksamhet
- Upphandling
- Mark och lokaler
- Försäljning av fastigheter
- Bidrag till föreningar

Exempel på dokument och verktyg som styrker processkedet:

- Instruktioner för riskbedömning.
- Sammanställning riskleverantörer.
- Databas leverantörer.

2.2 Kartlägg leveranskedjorna

Kartläggning av leveranskedjan är en grundläggande del av tillbörlig aktsamhet som hjälper företag att identifiera och hantera risker. Denna kartläggning skiljer sig från att spåra, eftersom spårning kräver information som många leverantörer saknar. Det är viktigt att ha kunskap om i vilka länder sluttillverkningen sker och kunna göra en övergripande bedömning av var komponenttillverkning äger rum, exempelvis var råvaruutvinning sker.

Denna typ av bedömning baseras ofta på antaganden, särskilt när det gäller råvaror. En källa att nyttja är U.S. Geological Surveys Mineral Commodity Summaries, som uppskattar den globala gruvproduktionen och reserverna för över 90 mineraler. Det går även att nyttja Europakommissionens Raw Materials Information System och Open Supply Hub. Sökmotorer och AI-verktyg kan också vara till hjälp vid kartläggning.

Ett kostnadsfritt verktyg för ökad transparens i leveranskedjorna är Open Supply Hub. Verktöget möjliggör uppladdning av information om leverantörer och underleverantörer samt att integrera kartan på sin hemsida. Länk till hemsidan finns i avsnittet Källor.

Exempel på dokument som styrker processkedet:

- Instruktioner för kartläggning av leveranskedjor
- Upprätta struktur och kartläggning av UE-kedjor
- Utskrifter av digitala spårningar

2.3 Undersök risker för negativ påverkan

Att regelbundet undersöka risker för negativ påverkan utifrån riskleverantörer är en viktig del av processen. Många av riskbedömningarna för den egna verksamheten görs redan enligt nationell lagstiftning såsom arbetsmiljölagen, diskrimineringslagen och miljöbalken. Det är viktigt att ha en tydlig ansvarsuppdelning inom bolaget när det kommer till riskbedömning av leverantörer. Främst är det HR- och miljöexperter som hantlar risker inom den egna verksamheten, medan det ofta är hållbarhets- och inköpsspecialister som har fokus på leveranskedjan. Samma metodik går ofta att använda men med anpassning för leverantörsgranskning. Dessa utvärderingsprinciper är en del av framtagandet av den interna processen och blir unik för varje bolag. Exempel på dokument som styrker processkedet:

- Lista tänkbara risker.
- Erfarenhetsåterföring från tidigare händelser.

2.4 Prioritera risker utifrån allvarlighet

Att identifiera allvarlighet är ett exempel på utvärderingsmetodik. Detta görs genom en bedömningsmatris utifrån sannolikhet, konsekvens, omfattning och

möjlighet att återställa faktisk eller potentiell skada, se utvärderingsexempel nedan.

Nästa steg är att identifiera tröskelvärden, exempelvis kan höga värden på totalsumman innebära en stor allvarlighet och respektive bolag sätter sin gräns för behov av insats.

Riskområden

- Mänskliga rättigheter
- Arbetares rättigheter
- Miljöskydd
- Korruption

Utvärdering

- Sannolikhet
- Konsekvens
- Omfattning
- Möjlighet att återställa

Utvärderingsexempel

Risksegment	Allvarlighet						Totalt
	Riskområde	Källa	Sannolikhet (1–5)	Konsekvens (1–5)	Omfattning (1–5)	Möjlighet att återställa (1–5)	
Underleverantör	Arbetares rättigheter		4	5	3	2	14



I första ledet görs en utvärdering per riskkategori och i nästa skede på leverantörsnivå. Ofta kan samma matris användas.

Exempel på dokument som styrker processkedet:

- Riskmatris.
- Instruktioner för matris.
- Sammanställning av utvärdering och gradering resultat.

2.5 Samråda på ett meningsfullt sätt

En viktig del i att komma närmare verksamheten är att samråda med rättighetshavare eller deras företrädare, detta ska ske på ett meningsfullt sätt med leverantörer eller per riskkategori.

Samråd kan ske genom social dialog, enkäter, möten, utfrågningar eller andra metoder, syftet är att förstå hur en viss påverkan drabbar specifika personer i ett visst sammanhang. Om samråd inte är möjligt i leveranskedjorna för riskleverantörer är det viktigt att hämta information från trovärdiga och oberoende källor.

Att samråda med rättighetshavare och deras företrädare kan synliggöra potentiellt skilda uppfattningar i företaget om aspekter kring negativ påverkan såsom exempel förändringar i skifttider. Hur påverkar detta föräldrar med barnomsorgsansvar? Hur påverkar detta troende personer? Genom samråd visas respekt för den enskildes åsikter och rättigheter, detta bygger i sin tur förtroende och främjar hållbara lösningar.

Samråd kräver särskild hänsyn till språkliga, kulturella och könsrelaterade barriärer, så att ingen utestängs. Rättighetshavare kan dessutom ha motstridiga åsikter vilket kan göra frågor känsliga. I vissa fall kan det finnas fördelar med att ta hjälp av en tredje part.

Mer om hur kommunikationen bör ske, samt om processer kring kommunikation generellt vid granskning av leverantörsled, se avsnitt 5. Informera om hur påverkan hanteras.

Exempel på dokument som styrker processkedet:

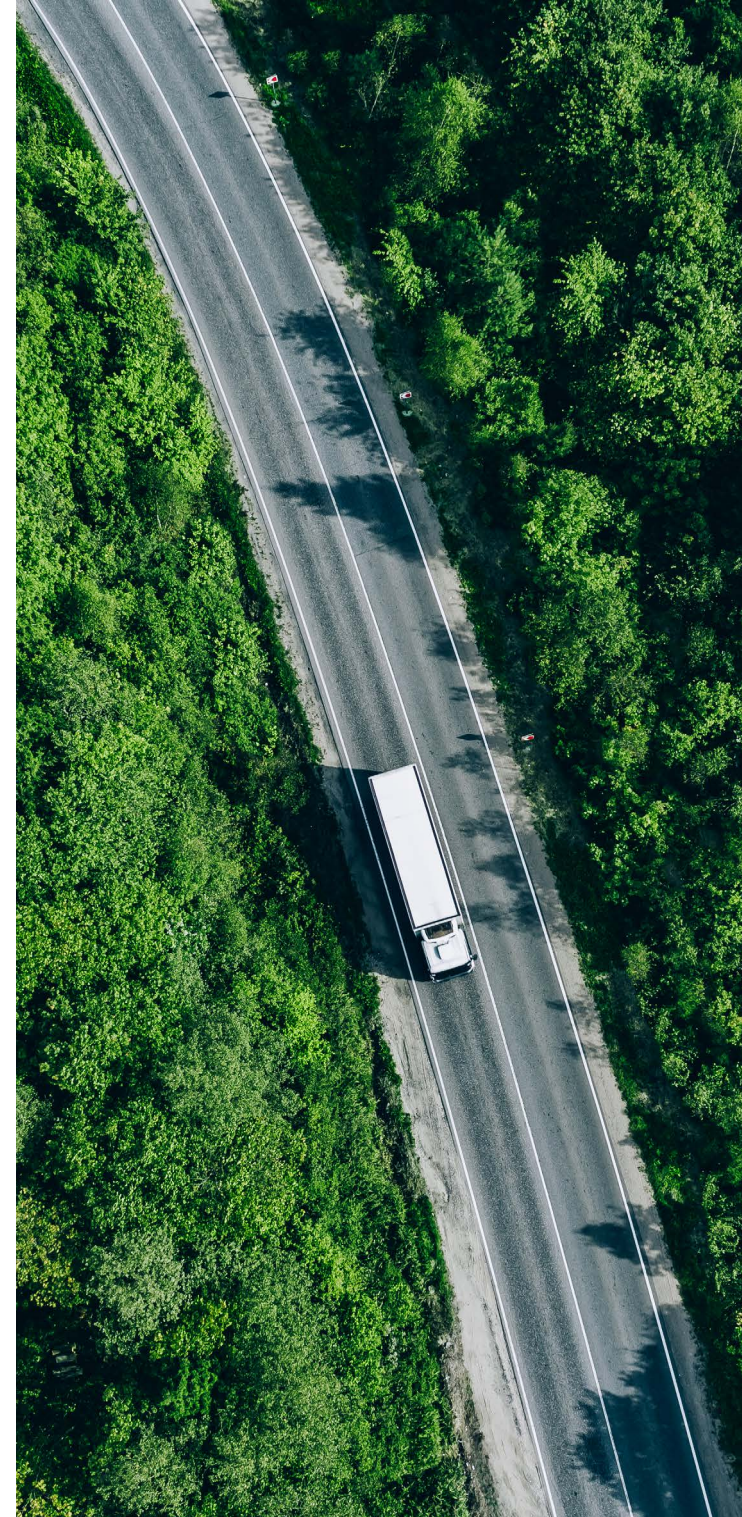
- Instruktioner för samtal med rättighetshavare.
- Mötesprotokoll.
- Resultat från program för att fånga arbetares röster och/eller enkäter.

2.6 Uppmärksamma särskilt sårbara grupper

Att uppmärksamma särskilt sårbara grupper kan göras antingen på leverantörsnivå eller per riskkategori. Att uppmärksamma negativ påverkan på individer från grupper och befolkningar som har en ökad risk för sårbarhet eller marginalisering kan göras i lite olika skeden av processer, beroende på hur verksamheten ser ut. Syftet är att se till att företaget inte bidrar till eller förvärrar sådan sårbarhet eller marginalisering.

Första steget i att uppmärksamma handlar om att identifiera risker. Fundera på om det kan finnas risk för negativ påverkan gentemot grupper med ökad sårbarhet eller marginalisering i din verksamhet. Kan det finnas risk för situationer såsom att exempelvis mark tas i beslag och det bor urfolk på marken? Finns det risk för tvångsarbete?

Genom att identifiera och dokumentera sårbara grupper på riskkategorinivå blir bolaget/medarbetarna bättre rustade för en dialog på leverantörsnivå. Detta kan exempelvis gälla dialog med en produktleverantör om hantering av negativ påverkan eller med en entreprenör ute på en byggarbetsplats i samband med en platskontroll.



Grupper som FN utvecklat rättigheter för

- Urfolk.
- Kvinnor.
- Nationella eller etniska, religiösa och språkliga minoriteter.
- Barn.
- Personer med funktionsnedsättning.
- Migrantarbetare och deras familjer.

Exempel på dokument som styrker processkedet:

- Instruktioner för att lista sårbara grupper.
- Lista på sårbara grupper.
- Protokoll från samtal, ex. byggarbetsplats.

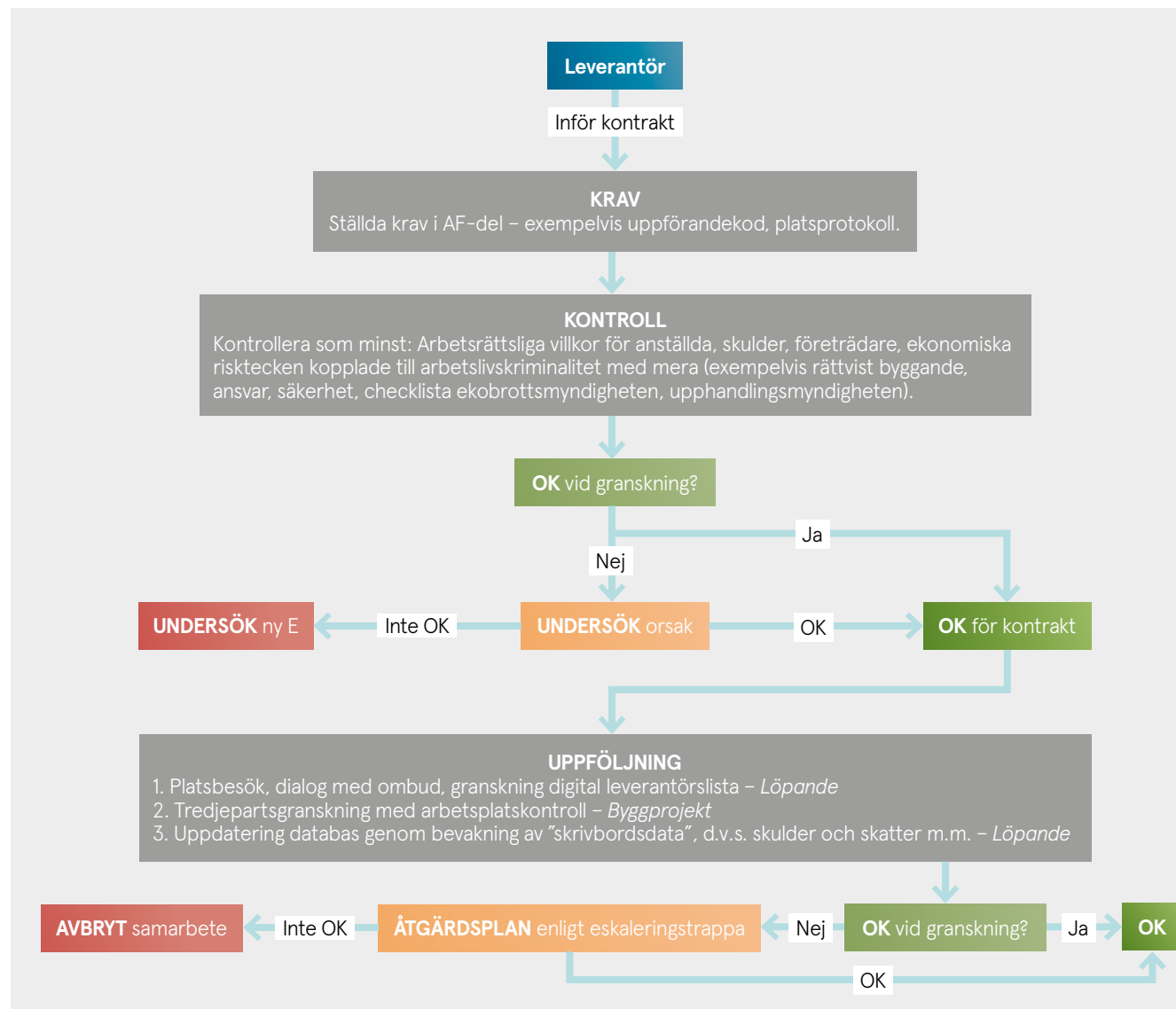
2.7 Uppföljning och åtgärder

Leverantörskontroller är en metodik för att upptäcka avvikelser och kan variera beroende på typ av leverantör. När en avvikelse uppstår är det viktigt att vara förberedd kring hur bolaget ska agera – att ha en intern samsyn såväl som en uttalad process kring åtgärder och ansvar i respektive skede eller allvarlighet utifrån en eskaleringstrappa. Åtgärder ska anpassas efter specifik påverkan avgörande är att de adresserar grundorsaken till problemet.

Exempel på dokument som styrker processkedet:

- Uppföljningsprocess.
- Mötesprotokoll.
- Eskaleringstrappa.

Process för leverantörskontroller



3. Upphör med, förhindra och begränsa negativ påverkan

I detta steg ingår arbete för att begränsa, förhindra och stoppa aktiviteter som orsakar eller bidrar till negativ påverkan baserat på företagets bedömning av dess inblandning.

Baserat på företagets prioriteringar, utvecklas planer för att förhindra eller mildra faktiska eller potentiella negativa effekter som är direkt kopplade till företagets verksamhet. Intressenter som påverkas eller har påverkan på risker ska involveras.

Lämpliga åtgärder för risker som är förknippade med affärsrelationer kan ibland innefatta:

- Fortsatt relation under hela riskhanteringen,
- Tillfälligt avbrytande av relationen samtidigt som pågående risk hanteras, eller;
- Avbryta affärsrelationen om det skett misslyckade försök att begränsa riskerna, om företaget anser att det inte är möjligt att vidta åtgärder eller på grund av allvaret i den negativa effekten.

Företag bör således kontinuerligt övervaka sina leverantörsled samt möjliggöra för intressenter och andra påverkade grupper att rapportera om negativ påverkan. Detta inkluderar att ha effektiva klagomålsmekanismer på plats för att hantera de problem som uppstår. Om skador redan inträffat, är företag skyldiga att vidta åtgärder för att gottgöra dessa skador.

Klagomålshantering är en annan central del – det innebär att företag ska ha tydliga processer för att hantera och rapportera klagomål relaterade till hållbarhet/compliance. Som fastighetsbolag är det väsentligt att

särskilja detta från klagomålshantering från hyresgäster som är kopplade till frågor av mer felanmälskaraktär.

Processen för en klagomålsmekanism

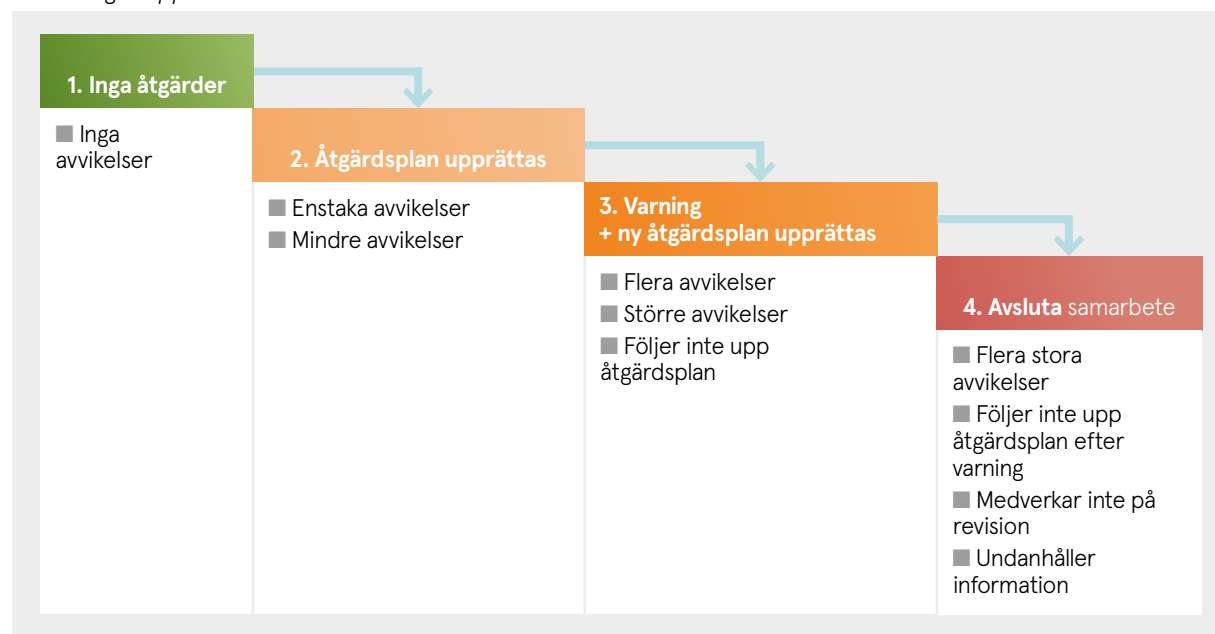
- Företag ska ha en process för att identifiera och dokumentera klagomål från intressenter inklusive anställda, kunder och leverantörer.
- Rutiner ska vara tydliga och lättillgängliga, alla

anställda ska vara medvetna om dessa rutiner och veta hur de ska hanteras.

- Företaget ska tydligt kommunicera till kunder, leverantörer och andra intressenter om hur de kan lämna klagomål och vad de kan förvänta sig i form av respons och åtgärder.

Företagets webbplats utgör den mest naturliga och

Eskaleringstrappa



lätillgängliga kanalen för att tillhandahålla en mekanism för hantering av klagomål och visselblåsning. Mottagare kan vara en extern part som exempelvis en Advokatbyrå eller bolagets Leverantörsråd/ Complianceavdelning. Det finns även digitala visselblåsartjänster som sköter all ärendehantering av klagomål enligt upprättade processer för att garantera oberoende och anonymitet hos anmälaren.

Åtgärdsplan

Att ta fram en åtgärdsplan är ett sätt att dokumentera händelsegången och det är viktigt att berörda parter blir tilldelade dokumentet. Hur dokumentet ska vara uppbyggt och vilken part som står för själva åtgärdsförlagen kan variera mellan bolag, men viktiga punkter att ha med är nedanstående:

Åtgärdsplan - viktiga punkter

Händelse – en beskrivning av den identifierade grundorsaken.

Förslag till åtgärd – en beskrivning av hur ni avser att förhindra och begränsa den negativa påverkan.

Tidsramar – datum då åtgärderna senast skall vara genomförda.

Ansvariga – de personer som ansvarar för att genomföra åtgärderna.

Källa: Hållbar Upphandling

För att läsa mer om arbetet med uppföljning, implementering av åtgärdsplan och andra aktiviteter kopplat till agerande utifrån denna process – se avsnitt 4. Följ upp genomförande och resultat.

Exempel på underlag för ansvarsfördelning

Steg	Eskaleringsnivå	Ytterst ansvarig	Aktivitet	Rådgivande aktörer	Landsting regioner	Intressenter
1	1.1 Inga avvikelser					
2	2.1 Enstaka avvikelser. 2.2 Endast mindre avvikelser.					
3	3.1 Flera avvikelser (större/mindre). 3.2 Leverantören medverkar ej vid revision (första gången).					
4	4.1 Åtgärdsplan följs ej (första gången). 4.2 Leverantören medverkar fortsatt ej vid revision (se p. 3.2)/undanhåller information.					
5	5.1 Åtgärdsplan följs ej efter aktivitet enligt punkt 4.1. 5.2 Leverantör har vid upprepade tillfällen undgått att medverka vid revision/undanhåller information.					
6	6.1 Leverantören medverkar inte vid revision; agerar ej i enlighet med åtgärdsplanen efter eskalering enligt punkterna 2–5.					

Exempel på åtgärdsplan

Nr	Nivå	Händelse	Åtgärd	Ytterst ansvarig	Rådgivande aktörer	Deadline	Uppföljning
1.1	5	Exempelhändelse	Exempelåtgärd	Projektchef	Skatteverket	25-02-24	Leverantören har ej visat någon förbättring
1.2	6	–	Avbryt samarbetet	VD	Skatteverket, polisen	25-05-28	Samarbete avslutat
2.1	2	Exempelhändelse	Exempelåtgärd	Projektledare		25-05-30	

4. Följ upp genomförande och resultat



För att säkerställa att identifierade riskminimerade åtgärder har avsedd effekt behövs ett etablerat strukturerat arbetssätt för uppföljning och implementering:

■ Etablera tydliga ansvar och rutiner

Tilldela ansvar för genomförandet av åtgärder inom relevanta funktioner (såsom projektledning, inköp och förvaltning) samt definiera tidplaner och milstolpar för åtgärdernas implementering. Dokumentera aktiviteter och ansvariga i en åtgärdsplan.

■ Integrera uppföljning i befintliga processer

Säkerställ att uppföljning sker löpande genom till exempel interna revisioner, platsbesök eller kontrollpunkter

i projekt. Inkorporera uppföljning av risker och åtgärder i avrapportering och projektmöten.

■ Använd indikatorer och nyckeltal (KPI:er)

Ta fram mätbara indikatorer för att bedöma effektiviteten av åtgärder (exempelvis antal leverantörsgranskningar, utbildningar genomförda, avvikelser hanterade) och följ upp indikatorer regelbundet, såsom kvartalsvis eller per projekt.

■ Dialog och återkoppling

Säkerställ regelbunden dialog med leverantörer och andra intressenter kring identifierade risker och

åtgärder. Inkorporera feedback från intressenter för att förbättra åtgärder och rutiner.

■ Justera åtgärder vid behov

Om uppföljningen visar att åtgärder inte ger tillräcklig effekt behöver de revideras. Arbeta riskbaserat – fokusera på de mest allvarliga och sannolika riskerna.

■ Dokumentation och transparens

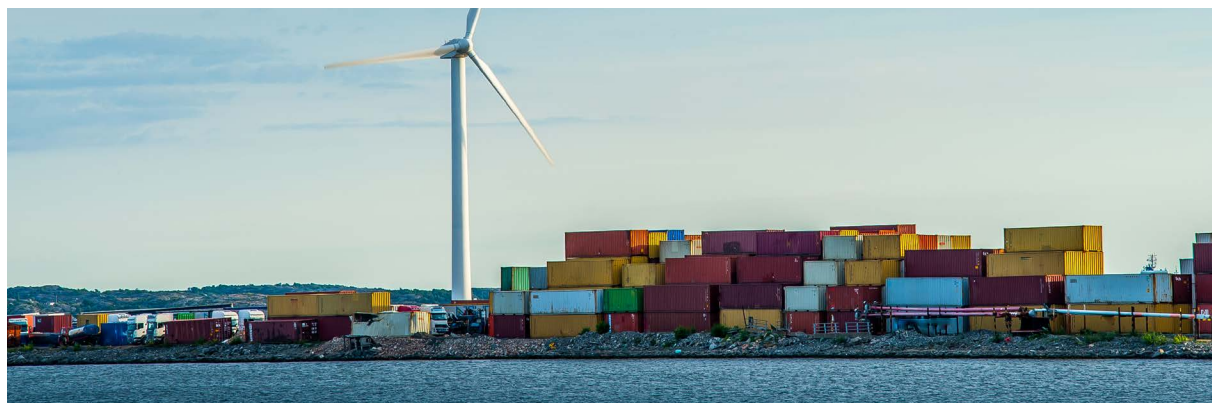
Dokumentera hela processen: från identifiering av risk till implementerade åtgärder och resultat av uppföljning. Rapportera öppet internt och externt, exempelvis i hållbarhetsredovisningar, i linje med principen om transparens.

5. Informera om hur påverkan hanteras

För fastighetsbolag som arbetar aktivt med tillbörlig aktsamhet i värdekedjan är tydlig och ändamålsenlig kommunikation ett viktigt verktyg. Kommunikation stödjer inte bara transparens och regelefterlevnad, utan bidrar också till att stärka förtroendet hos hyresgäster, investerare, leverantörer och andra intressenter. Genom att öppet beskriva hur risker identifierats, hanterats och följts upp kan bolag visa på ansvarstagande och engagemang, samtidigt som bättre förutsättningar skapas för lärande och långsiktig utveckling.

Syftet med kommunikationen är att ge relevant information om företagets arbete med att identifiera och hantera faktisk eller potentiell negativ påverkan, särskilt inom områden som berör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik. Det handlar dels om att förmedla vilka policyer och processer som finns på plats, dels om att dela erfarenheter, resultat och lärdomar från åtgärder som vidtagits. Kommunikationen bör ses som en integrerad del av det löpande hållbarhetsarbetet, snarare än en avslutande aktivitet.

För att kommunikationen ska vara effektiv är det viktigt att den anpassas efter målgruppen. Det innebär att använda ett språk som är begripligt, att välja rätt format och att tillhandahålla information på ett sätt som gör den tillgänglig oavsett mottagarens tekniska, språkliga eller kulturella förutsättningar. I praktiken kan kommunikationen ske genom exempelvis personliga möten, digitala dialogforum, regelbundna avstämningar



med leverantörer eller genom formella rapporter såsom hållbarhetsredovisningar. Samråd med berörda rättighetshavare är i många fall avgörande – inte minst för att öka förståelsen för hur olika grupper påverkas i praktiken.

Vid kommunikation kring känsligare frågor, såsom resultat från revisioner eller identifierade brister i leverantörsledet, krävs särskild hänsyn. Bolag behöver i sådana fall väga öppenhet mot behovet av att skydda affärssekretess, personuppgifter och andra känsliga uppgifter. Det kan handla om att begränsa tillgång till viss information, avidentifiera källor, eller att invänta att vissa risker hanterats innan kommunikationen sker. Samtidigt är det viktigt att vara tydlig i kommunikationen om vilka åtgärder som vidtagits och vilka resultat

de gett, eftersom det stärker förtroendet för företagets agerande.

För att välja rätt kommunikationssätt kan följande frågor vara vägledande: Vilka är mottagarna och vilka behov har de? Hur säkerställer vi att informationen når fram och förstås på rätt sätt? Finns det faktorer som begränsar tillgången till information – exempelvis språk, teknik eller läskunnighet? Och hur skyddar vi integriteten för de individer och parter som berörs?

En välintegrerad kommunikationsstrategi bidrar till att förstärka fastighetsbolagets hållbarhetsarbete i praktiken. Genom att vara öppen, lyhörd och strukturerad i sin kommunikation skapas goda förutsättningar för samverkan, förbättring och fortsatt förtroende inom hela värdekedjan.

6. Avhjälp negativ påverkan

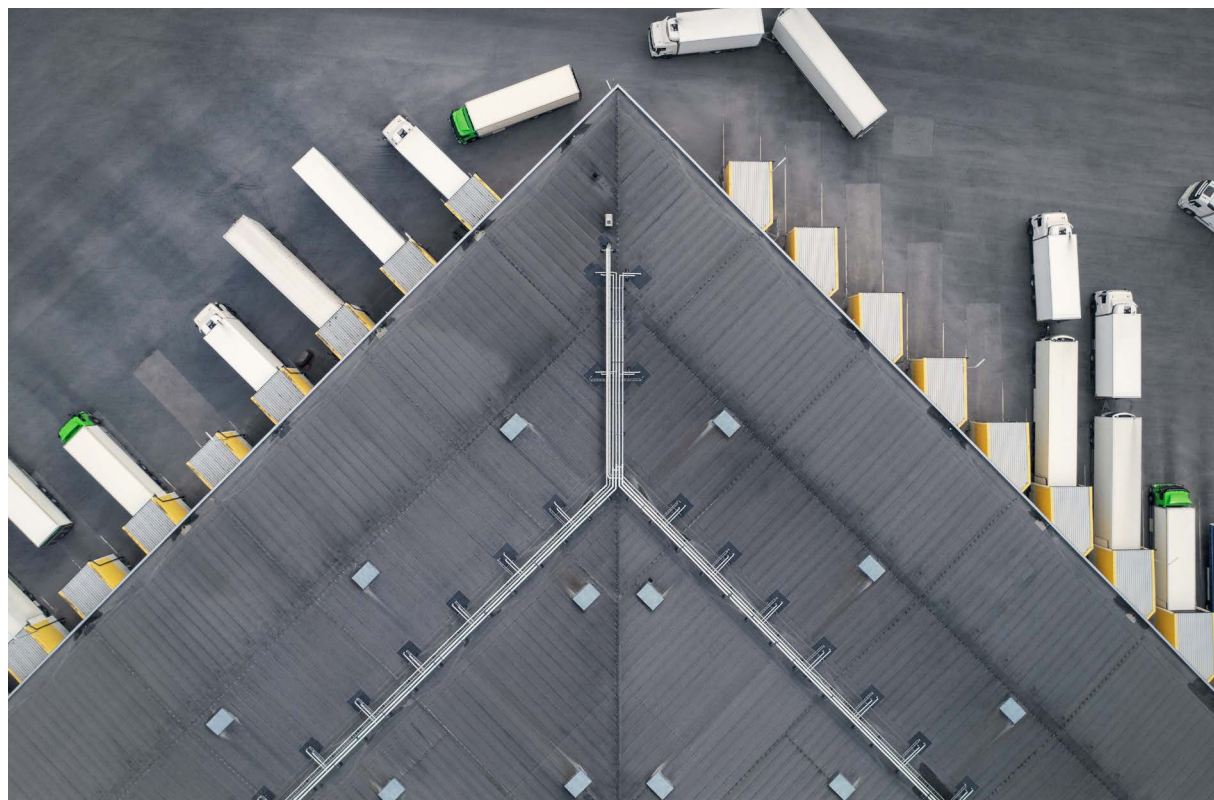
Sista steget i modellen utgörs av avhjälpande åtgärder. I det fall att företag mottar klagomål eller på andra sätt uppmärksammas om att missförhållanden föreligger, ska dessa noggrant utredas. Företaget behöver vidta lämpliga åtgärder för att lösa dessa samt gottgöra berörda parter.

- Det är väsentligt att skapa tydliga rutiner kring denna process
- Företaget ska analysera klagomålen regelbundet för att identifiera mönster och områden som behöver förbättras.
- Företaget ska vidta nödvändiga åtgärder för att lösa klagomål och följ upp för att säkerställa att problemen inte återkommer.
- Företaget ska rapportera och inkludera information om klagomålshantering i hållbarhetsrapporter och andra relevanta dokument.

När företaget identifierar att det har orsakat eller bidragit till faktisk negativ påverkan, hanteras sådan påverkan genom att vidta åtgärder som står i proportion till överträdelsen och företagets inblandning.

Företaget ska samarbeta för att återställa problemet till tidigare nivå om möjligt, annars används lokala lagar eller liknande rättsfall och praxis för att hitta rätt nivåer av gottgörelse.

Om de faktiska negativa effekterna orsakats av företagets affärspartners får företaget tillhandahålla frivilliga avhjälpande åtgärder.



Fastighetsägarnas tolkning är att ett bolag som endast har verksamhet i Sverige kan hänvisa till svensk lag, praxis samt försäkringar för hantering av gottgörelse.

Gottgörelse av negativ påverkan som skett i utlandet behöver hanteras från fall till fall och utifrån nationella lagar/praxis.

Sammanfattning

Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd har identifierat ett behov av att stärka miljömässig och social hållbarhet i fastighetsbolagens värdekedja, med fokus på det kommande direktivet Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). En arbetsgrupp tillsattes för att utveckla denna vägledning baserad på OECD:s riktlinjer.

Vägledningen syftar till att ge förståelse för vikten av att arbeta aktivt med hållbarhet i värdekedjan och hur detta kan göras. Det handlar om att identifiera och hantera ekonomiska, miljömässiga, sociala och etiska risker, vilket stärker hållbarhetsarbetet och regel- efterlevnaden.

OECD:s riktlinjer för ansvarsfullt företagande hjälper företag att förstå sitt ansvar och vad som förväntas av dem. Dessa riktlinjer är flexibla och kan användas av både små och stora företag, oavsett bransch och plats. De är inte juridiskt bindande men sätter standarder för företags ansvar och använder begreppet tillbörlig aktsamhet (engelska: due diligence) för att utveckla ansvarsfullt företagande. OECDs process för tillbörlig aktsamhet utförs i sex steg.



- 1 Införliva ansvarsfullt företagande i policyer och ledningssystem:** Företag bör anta policyer och uppförandekoder som respekterar internationella standarder och etiska värderingar.
- 2 Identifiera och utvärdera negativ påverkan:** Genomföra riskbedömningar för att identifiera faktiska och potentiella negativa effekter på mänskliga rättigheter och hållbarhetsaspekter.
- 3 Upphör med, förhindra och begränsa negativ påverkan:** Implementera åtgärder för att förebygga och mildra negativ påverkan.
- 4 Följ upp genomförande och resultat:** Regelbundet övervaka och utvärdera effektiviteten av vidtagna åtgärder.
- 5 Informera om hur påverkan hanteras:** Transparent rapportera om hur företaget hanterar sina hållbarhetsrisker.
- 6 Avhjälp negativ påverkan:** Vidta åtgärder för att gottgöra och reparera skador som företaget orsakat eller bidragit till.

Vägledningen går igenom varje steg och ger praktiska exempel på hur man kan gå till väga för att följa riktlinjerna för ansvarsfullt företagande.



Case

- AMF Fastigheter
- Vacse
- Vectura

AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

AMF Fastigheter är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i centrala Stockholm och Sundbyberg. Vi utvecklar, förvaltar och förädlar kontor och handelsplatser som ska stå starka över tid. Som dotterbolag till tjänstepensionsbolaget AMF har vi ett långsiktigt uppdrag: att skapa stabil avkastning för närmare 4 miljoner svenska pensions-sparare. Detta gör vi bland annat genom att ta ansvar för hela vår värdekedja – miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Varför arbeta med hela värdekedjan?

Byggprojekt utgör ett av branschens största riskområden kopplat till både klimatpåverkan och sociala frågor såsom arbetsmiljö, arbetsrätt och mänskliga rättigheter. AMF Fastigheter ser att osund konkurrens, arbetskraftsexploatering och bristande arbetsmiljö är reella hot – därför har vi ett affärskritiskt ansvar inom dessa områden. Genom att arbeta systematiskt med due diligence minskar vi dessa risker och stärker samtidigt förtroendet för både våra projekt och vår bransch.

Så här arbetar vi enligt OECD:s process för tillbörlig aktsamhet:



1. Förankra ansvarstagandet i styrning och rutiner

Vi har inrättat en styrgrupp för arbetsplatskontroller och avtalsuppföljning där funktionerna inköp, teknik och förvaltning, hållbarhet och projektledning ingår. Gruppen ansvarar för att identifiera högriskleverantörer, besluta om årlig uppföljningsplan samt hantera avvikelser. Alla entreprenadavtal innehåller krav på uppförandekod, arbetsmiljöplan och efterlevnad av kollektivavtal samt uppföljning och arbetsplatskontroller.

2. Identifiera negativ påverkan

Vi gör årliga riskbedömningar av våra inköpskategorier baserat på arbetsmiljörisker, arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Byggtreprenader, lokalvård, utvändig skötsel samt IT och Mediaförsörjning är identifierade som högriskkategorier.

Risikanalysen bygger på en kombination av flera faktorer, inklusive omvärldsbevakning inom fastighetsbranschen, ekonomisk uppföljning av leverantörer, KMA-uppföljning (kvalitet, miljö, arbetsmiljö) samt uppdaterad information om branschspecifika risker. I analysarbetet används bland annat verktyg som Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörskedjor (FIHL), Creditsafe och Infobric, tillsammans med interna riskanalyser. Denna helhetsbild gör det möjligt för oss att identifiera potentiell negativ påverkan i leverantörsledet och arbeta proaktivt med förebyggande åtgärder.

3. Förebygg och minska påverkan

Före projektstart hålls startmöte där krav och kontrollpunkter går igenom. Vi begränsar UE-led till max två nivåer för att öka spårbarhet. Vi använder digitala system som:

- Infobric för närvarokontroll, arbetsplatsintroduktion, ID06-registrering och uppföljning av underentreprenörer.
- FIHL för självskattningsenkäter (80 procent av inköpsvolymen).
- Antura och Rillion för dokumentation och uppföljning.
- Inköpsanalyssystem Proact.
- Ekonomisk uppföljning Credit safe.

4. Följ upp och granska

Vi genomför:

- Minst **15 arbetsplatskontroller** per år för att säkerställa att våra krav på arbetsmiljö, arbetsrätt och mänskliga rättigheter följs i praktiken, samt för att tidigt upptäcka och åtgärda eventuella brister.
- **2 kontorsrevisioner** (till exempel arbetsmiljöplaner, ISO-certifikat).
- **10 stickprovskontroller** med fokus på skyddsronder och fysisk miljö.

Avvikelser hanteras enligt rutin om att leverantören tar fram åtgärdsplan som följs upp och kontrolleras på nytt.

5. Kommunicera resultat

Resultaten rapporteras till intern styrgrupp och vidare till ledning och styrelse. Vi använder statistik och avvikelserapporter som grund för förbättringar, utbildning och kravskärpning i kommande upphandlingar.

6. Återkoppla och förbättra

Utifrån insikter från kontroller och riskanalyser uppdaterar vi mallar och processer löpande. Bland annat

identifierade vi behov av tydligare kravställning för uppföljning där arbetsplatskontroller är en del.

► Avslutande råd till dig som vill börja arbeta strukturerat

- 1. Börja där risken är störst** – Bygg, lokalvård och fastighetsdrift har ofta höga risker.
- 2. Struktur ger kunskap** – Ett årshjul med löpande stickprov, revision och dialog skapar kontinuitet och höjer den interna kunskapen.
- 3. Använd digitala verktyg** – System som Infobric underlättar spårbarhet och kontroll. Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörskedjor (FIHL) är ett branschövergripande forum med en gemensam plattform för uppföljning av leverantörer där vi är medlemmar och arbetar tillsammans med andra fastighetsaktörer.
- 4. Engagera flera** – Involvera flera funktioner och skapa en styrgrupp för uppföljning.
- 5. "First make it exist – you can make it good later"** – Det viktigaste är att få till en struktur och systematik. Men det behöver inte vara perfekt från början. Du kan skruva efter hand.

Vacse

Om Vacse

Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för rättsväsende, utbildning och kontor för samhällsservice. Vi verkar endast i Sverige och har ett fastighetsvärde om cirka 10 miljarder kronor. Vacse ägs av svenska pensionsstiftelser där stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning lägger grunden för Vacses strategi.

Vacse har knappt 20 anställda och är ett litet bolag trots sin relativt stora balansomsättning. Vi har ingen intern fastighetsdrift eller inköps- och HR-avdelning. Ett aktivt due diligence arbete kräver inte en stor organisation men processerna måste vara lättförståeliga och lättarbetade för att det inte ska bli övermäktigt för den enskilde medarbetaren.

Varför arbeta med hållbara leverantörsled?

Bygg- och fastighetssektorns leverantörsled är exponerade för miljörisker kopplat till råmaterialutvinning, bearbetning och transport samt sociala risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetstagarättigheter och arbetslivskriminalitet. Genom att arbeta proaktivt med hållbarhet i vår leverantörskedja kan vi göra skillnad samtidigt som det stärker vårt förtroende, både som bransch och enskilt företag. Rätt aktörer i värdekedjan lägger grunden för kvalitativa och långsiktigt hållbara fastigheter, och för oss på Vacse handlar det även om att känna stolthet över det arbete vi gör.



Vacses process för tillbörlig aktsamhet i leverantörskedjan

1. Ansvarsfullt företagande i policyer

Vacse har inrättat policyer och processer som uttrycker vårt åtagande i enlighet med OECD:s riktlinjer och som är relevanta för vår verksamhet, vår leverantörskedja och andra affärsrelationer:

- Intern Uppförandekod som är obligatorisk för alla anställda att följa.

- Uppförandekod för leverantörer där vi ställer krav på att leverantören ska tillämpa uppförandekodens krav inom den egna verksamheten och säkerställa att de förs vidare i dess leverantörskedjor.
- Fastställd rutin för leverantörskontroll
- Obligatoriska utbildningar i god affärsetik för alla anställda årligen.

2. Identifiera och utvärdera

Vi har utfört en kartläggning av vår värdekedja för att

identifiera de delar av verksamheten där risker är mest sannolika att inträffa. Riskanalysen bygger dels på vår egen erfarenhet, dels på omvärldsbevakning från bland annat Arbetsmiljöverket, Byggnads, Byggföretagen, Upphandlingsmyndigheten, Swedwatch med flera.

3. Upphör med, förhindra och begränsa

Första steget i att begränsa negativ påverkan är att aktivt granska våra direkta leverantörer, och välja samarbetspartners utifrån detta. På Vacse kan alla anställda handla upp leverantörer beroende på arbetsområde. Därför har vi en rutin för hur vi ska granska avtalsleverantörer som är kortfattad och relativt enkel att följa. Vi samlar alla leverantörer i en portal som utarbetats tillsammans med företaget *Ansvar Säkerhet*. Granskningen innehållande bland annat kontroll av kreditvärdighet via Credit Safe, bolagsföreträdare, verklig huvudman, skatter, ansvarsförsäkring samt att leverantörer har ett gediget miljö- och kvalitetsarbete. Portalen är även byggd så att bolag som opererar i en så kallad riskbransch (utifrån SNI-kod) får en särskild flaggning och ska genomgå en extern bakgrundskontroll. Extern bakgrundskontroll görs även på alla leverantörer med inköpsvolym över 1 mkr, oavsett bransch. I nyproduktionsprojekt och hyresgästpassningar gör vi förkontroller av samtliga entreprenörer, även detta med hjälp av extern part, vilket ska ske innan entreprenören får tillträde till arbetsplatsen.

Om en leverantör inte blir godkänd vid granskning eller vid årlig uppföljning ska en bedömning göras gällande varför leverantören brustit i sin rutin samt förutsättningarna för leverantören att leva upp till kraven. Om leverantören bedöms kunna uppnå kraven ska en aktiv dialog inledas och en plan upprättas för

att leverantören ska nå en acceptabel standard. Om leverantören inte bedöms kunna uppnå kraven inom en utsatt tid ska samarbetet avslutas och annan leverantör väljas.

4. Uppföljning

Samtliga av Vacses avtalsleverantörer ska granskas enligt den fastställda rutinen och dokumenteras i leverantörsportalen. Där sker även en automatiserad bevakning av förändringar i utvalda parametrar hos Credit Safe.

I alla våra nyproduktionsprojekt och hyresgästpassningar utförs alltid arbetsplatskontroller regelbundet. Här följer vi bland annat upp att samtliga bolag som är på plats på bygget är förkontrollerade och godkända. Det sker även kontroll av ISO, arbetsmiljö mm. Noteringar dokumenteras i leverantörsportalen och senast vid nästa kontroll följer vi upp att identifierade brister har åtgärdats. Hur denna process fungerar samt de viten som är förenade med avvikelser regleras i AF-del med huvudentreprenör för att säkerhetsställa att processen följer med i alla led.

5. Informera

Information om våra processer för tillbörlig aktsamhet sker på en mängd olika sätt. I projekt sker en särskild workshop avseende hur vi arbetar med seriositet i byggentreprenader. Vi placerar skyltar på arbetsplatser med information på olika språk gällande rättigheter med tillhörande QR-kod för mer information samt visuellblåsning. Inom teknisk förvaltning har vi föreläsningar och workshops om risker och hur vi arbetar. Den formella kommunikationen sker i års- och hållbarhetsredovisning, här finns dels en kvalitativ beskrivning

av vårt arbete, dels en kvantitativ uppföljning av vår leverantörsgranskning.

6. Avhjälp negativ påverkan

Vacse tillhandahåller en klagomålsmekanism genom vilken samtliga av våra intressenter kan rapportera missförhållanden. Vi har valt *Visslan* som leverantör för vår klagomålsmekanism som är en kostnadseffektiv tjänst där en första bedömning av inkomna ärenden görs av en jurist. Eftersom vi inte själva har jurister anställda var detta en viktig parameter för oss, tjänsten är dessutom okomplicerad och användarvänlig.

Om vi identifierar att vi har orsakat eller bidragit till faktisk negativ påverkan, hanteras detta genom att vidta åtgärder eller samarbeta för att avhjälpa och återställa denna påverkan till tidigare nivåer.

► Råd på vägen

- 1. Att arbeta med hållbara leverantörskedjor** inbegriper säkerhetsställande av ett demokratisk och rättssäkert samhälle. Förutom egen riskminimering, leder detta till ett tryggare samhälle där det blir enklare för alla aktörer att bedriva en hållbar verksamhet.
- 2. Börja med att kravställa** i första leverantörsledet och följ upp dina krav! Om alla kravställer i sitt första led når vi hela kedjan.
- 3. Våga fråga och ta hjälp!** Prata internt eller med en branschkollega om de frågor som kommer upp och hur de ska hanteras.

Vectura

■ Om Vectura och vårt ansvar i värdekedjan

Vectura Fastigheter är ett fastighetsbolag som sedan 2012 utvecklar, äger och förvaltar kontorsfastigheter i kunskapsintensiva ekosystem, med hållbarhet som grundpelare och drivkraft. Vi skapar utrymme för nya framsteg genom att integrera klimatansvar, social hållbarhet och god styrning i hela vår värdekedja.

Vi är helägda av Patricia Industries, en del av Investor AB, vilket ger oss ett unikt mandat att agera långsiktigt och ansvarsfullt. Vi inspireras och styrs av våra värderingar People First, Step by Step och Better Together.

Vi verkar främst i Stockholm, Uppsala, Lund, Göteborg och Sundsvall och har tydliga mål: klimatneutral fastighetsförvaltning och byggande senast 2030, 100 procent EU-taxonomialignering senast 2030, innebärande att följa och rapportera EU:s minimum safeguards. Därtill önskar vi som ett ledande fastighetsbolag vara en föregångare inom social inkludering och hållbarhet, resurseffektivitet och biologisk mångfald i fastighetsutveckling. Arbetet styrs genom vår hållbarhetspolicy och inkluderar hela värdekedjan, från entreprenörer och leverantörer till slutkund.

Vi arbetar med tillbörlig aktsamhet enligt OECD:s riktlinjer för ansvarstagande i globala leverantörskedjor och säkerställer att vårt arbete även uppfyller EU:s minimum safeguards enligt taxonomin. Detta integreras i vår styrning genom vårt Governance Risk Compliance-system, årliga riskanalyser och certifieringar enligt ISO



14001:2015 och ISO 9001:2015. Vårt dagliga arbete styrs av vår Uppförandekod och Supplier Code of Conduct.

Vår due diligence-process

Vi utgår från en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera och prioritera risker i leverantörskedjan. Detta arbete är en integrerad del av vårt övergripande hållbarhetsarbete enligt OECD:s riktlinjer och vårt certifierade Governance Risk Compliance-system. Särskilt fokus ligger på sociala och miljömässiga risker i materialleveranser och entreprenadkedjor. Maximalt två underentreprenörsled accepteras för att säkerställa kontroll och transparens.

Våra krav säkerställs genom att alla leverantörer och deras underleverantörer måste godkänna och följa vår Supplier Code of Conduct. Byggvarubedömningen (BVB) används som verktyg, och vi har infört krav på att minst tre riskprodukter per projekt ska bedömas och registreras i BVB.

Uppförandet av Permobil's innovationscenter var ett av pilotprojekten där vi testade och började skala vår modell. Projektet ingick i en större pilot som omfattade fyra projekt med entreprenörer och underentreprenörer i olika delar av Sverige för att öka kunskapen och prova metodiken. Syftet var att visa att arbetet är skalbart och kan anpassas beroende på entreprenörens storlek, materialval och geografiska förutsättningar. Projektet har gett oss värdefulla insikter och lagt grunden för att bidra till en branschstandard för hållbara leverantörsled.

Affärsvärden och resultat

Arbetet med hållbara leverantörsled är en del av vår långsiktiga hållbarhetsstrategi och syftar till att bidra

till en mer ansvarstagande och transparent fastighets- och byggbransch. Ett systematiskt och strukturerat angreppssätt har stärkt förmågan att möta ökade förväntningar från kunder, investerare och samhället samt framtida regulatoriska krav, inklusive CSRD och CSDDD, och minska risken för kvalitetsbrister.

Nära samarbeten med entreprenörer och leverantörer har resulterat i färre avvikelser, förbättrad arbetsmiljö och högre leveranssäkerhet. Arbetet bidrar också till förbättrad dialog och samarbete med partners och leverantörer samt till en ökad förståelse för vikten av gemensamma åtaganden. Engagemanget som beställare skapar ringar på vattnet, höjer ambitionsnivån och driver förändring genom hela värdekedjan.

Kunskapsspridning och samverkan

Kompetens och delaktighet är avgörande för framgång. Genom utbildningar, interna nätverk och erfarenhetsutbyten har en kultur byggts där hållbarhetsarbetet är integrerat och medarbetarna är aktiva medskapare. Ett särskilt internt nätverk samlar nyckelpersoner som tillsammans driver frågan och utvecklar metoder och verktyg.

Samarbete sker också aktivt med leverantörer, entreprenörer, Byggvarubedömningen och branschorganisationer för att utveckla och sprida gemensamma standarder och praktiska arbetssätt. Ambitionen är att ligga i framkant och vara en inspirationskälla för hela branschen.

Utmaningar och lärdomar

Förändring tar tid och kräver både uthållighet och mod. Särskilt utmanande har varit att etablera nya processer och krav i leverantörsledet. Initialt fanns en oro för

negativ respons, men våra partners har mött oss med en stor vilja till dialog och utveckling.

Den viktigaste lärdomen är att någon måste ta initiativet; *Om ingen ställer krav händer inget*. En tydlig kravställning och ett engagerat förhållningssätt har visat sig vara nycklar till framgång. Beställarens roll är central för att tydliggöra hållbarhetsambitioner och samtidigt skapa förtroende och partnerskap med entreprenörer och leverantörer. Genom gemensam vilja och samarbete har vi tillsammans skapat bättre förutsättningar för hållbara arbetssätt och långsiktiga lösningar i hela värdekedjan.

Nästa steg

Vi rullar nu ut modellen till samtliga projekt. Vår ambition är att fortsätta driva branschen mot ökat ansvarstagande och förstärkt transparens i leverantörskedjorna. Vårt mål är att på sikt nå fullständig kontroll och dokumentation av materialflöden i linje med Byggvarubedömningens sociala kriterier och EU:s minimikrav för hållbara investeringar.

Vår vision är en säker, transparent och hållbar byggbransch där vi tillsammans med våra partners skapar långsiktiga värden. Budskapet är enkelt men kraftfullt: Börja, samverka, ställ krav och jobba med engagemang – något är bättre än inget.

Vi har även en långsiktig ambition att, tillsammans med branschen, säkerställa att 100 procent av en byggnads produkter ska vara godkända enligt Byggvarubedömningens sociala kriterier senast 2030.

Källor

Källor

Arbetsmiljöverket

Det här kan du göra för att stoppa arbetslivskriminalitet.
Tips för att stoppa arbetslivskriminalitet.

Ekobrottsmyndigheten

Undvik oseriösa aktörer. *Checklista vid upphandling.*
Förebygg arbetslivskriminalitet genom upphandling.
Checklista vid upphandling.

Fastighetsägarna

CSRD – hållbarhetsrapportering. *Sammanställd information om CSRD och fastighetsbranschen.*
Fastighetsägarnas guide till EU-taxonomin sociala minimiskyddsåtgärder.
Ansvarsfulla inköp. *Fastighetsägarnas guide till Ansvarsfulla inköp.*
Uppförandekod för leverantörer. *Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer.*

FN

UN Global Compact Network Sweden.
Vulnerable Groups.

OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development

MNE Guidelines. OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Regionernas kansli för Hållbar Upphandling

Processkrav 2. Mall för riskbedömning av leveranskedja, mall för behovlighetsbedömning och identifiering av riskleverantörer och mikroutbildningar.
Processkrav 3. Vägledning vid upprättande av åtgärdsplaner.
Landrisker. Hjälp för att identifiera risker kopplat till land.
Vägledning revisorer. Hjälp vid uppföljning och revision av leverantörer.
Källor. Sammanställning av oberoende källor som kan användas för identifiering och bedömning av negativ påverkan.

Upphandlingsmyndigheten

Risikanalys för Bygg- och anläggningsmaterial. Kartläggning risker bygg- och anläggningsmaterial.

Övriga länkar

Bankinfrastruktur. Branschinitiativ för att motverka ekonomisk kriminalitet, sund konkurrens och att arbetstgares rättigheter respekteras. Från *Hållbar byggbransch*. Bankinfrastruktur
Open Supply Hub. Verktyg för att kartlägga leveranskedjor. Från *Open Supply Hub*.
Corporate sustainability due diligence. Övergripande information om CSDDD. Från *Europakommissionen*.
ESRS, European Sustainability Reporting Standards.

Ordlista

Ordlista

Aktivitetsdata

De uppmätta data som genom att multipliceras med en emissionsfaktor ligger till grund för klimatberäkningarna. Detta kan till exempel röra sig om uppmätta kilowattimmar eller liter.

AF-Del

Administrativa föreskrifter är en del av upphandlingsdokumentationen inom bygg- och fastighetsbranschen. AF-delen innehåller de krav och regler som beställaren ställer vid upphandling.

Affärsförbindelse

Affärsrelationer mellan ett företag och dess leverantörer, entreprenörer eller andra aktörer som är kopplade till företagets verksamhet.

CSDDD

Corporate Sustainability Due Diligence Directive, ett direktiv som syftar till att säkerställa att företag identifierar, förebygger, begränsar och ansvarar för negativa effekter på mänskliga rättigheter och miljö i sin verksamhet och värdekedja.

CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive, ett direktiv som syftar till att säkerställa transparens och jämförbarhet i företagens hållbarhetsrapportering.

ESRS

European Sustainability Reporting Standards, EU:s standarder för hållbarhetsrapportering.

EU Taxonomi

Ett klassificeringssystem som definierar kriterier för ekonomiska aktiviteter som anses miljömässigt hållbara. Taxonomin är en central del av EU:s ramverk för hållbar finansiering och syftar till att styra investeringar mot aktiviteter som bidrar till att uppnå EU:s klimat- och miljömål.

FIHL

Fastighetsägarnas initiativ för Hållbara Leverantörskedjor – ett samarbetsforum för uppföljning av leverantörer inom branschen.

ILO

International Labour Organization är ett FN-organ som grundades 1919 i syfte att förbättra förhållanden för arbetstagare och bidra till social rättvisa.

Minimiskyddsåtgärder

EU-taxonomin minimiskyddsåtgärder (engelska *Minimum Safeguard*) syftar till att säkerställa att hållbara ekonomiska aktiviteter uppfyller grundläggande standarder för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, anti-korruption och rättvis konkurrens.

OECD

Organisation for Economic Co-operation and Development är en organisation som grundades 1961 för att ge råd till regeringar om ansvarsfullt företagande.

Tillbörlig aktsamhet

Tillbörlig aktsamhet, (engelska *Due Diligence*), innebär att företag identifierar, förebygger, begränsar och redovisar negativa inverknings på miljö och människor i sin verksamhet och värdekedja.

Värdekedja

Värdekedjan omfattar alla aktiviteter, resurser och förbindelser kopplade till företagets affärsmodell, från idé till leverans och avslutad livslängd.