



Redegjørelse etter åpenhetsloven for 2024

Oppdatert 26. Juni 2025

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022 og har som formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer disse forholdene. Loven stiller krav til større virksomheter om å gjennomføre aktsomhetsvurderinger og å offentliggjøre en årlig redegjørelse i tråd med OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv.

Innad i Merkantilbygg-konsernet er selskapene Merkantilbygg Holding AS (org.nr. 931 388 940), Frogner House Apartments AS (org.nr. 994 835 866), Vestlia Resort AS (org.nr. 977 044 529) og Highland Lodge Fjellandsby AS (org.nr. 921 996 594) omfattet av åpenhetsloven. Ettersom konsernet i all hovedsak har felles strategi omfatter denne redegjørelsen samtlige av overnevnte selskap. Ved tilfeller av separate aktsomhetsvurderinger er dette eksplisitt oppgitt. Redegjørelsen er av denne grunn utarbeidet av Merkantilbygg Holding AS og beskriver hvordan konsernet arbeider for å identifisere og håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden.

Om virksomheten

Merkantilbygg Holding AS (heretter omtalt som “konsernet” eller «Merkantilbygg» ved felles omtale av selskapet og dets datterselskaper) er et norsk eiendomsselskap med røtter tilbake til 1979. Hovedkontoret ligger i Oslo, og selskapet driver investering, drift, forvaltning, utvikling og salg av eiendom.

Konsernets virksomhet er primært konsentrert i Oslo og omkringliggende områder, men omfatter også eiendommer og drift på blant annet Geilo, Moss, Hønefoss og Hammerfest. Gjennom sine datterselskaper eier og utvikler Merkantilbygg næringseiendom, boligprosjekter og enheter innen hotell- og leilighetsvirksomhet. Hotellvirksomheten driftes i hovedsak lokalt på Geilo og i Oslo, og omfatter i denne redegjørelsen selskapene Vestlia Resort AS og Frogner House Apartments AS (heretter omtalt samlet som «hotellvirksomheten») men er samtidig underlagt konsernets strategi og overordnede policy. Utvikling og drift av eiendom omfatter i denne redegjørelse selskapene Merkantilbygg Holding AS og Highland Lodge Fjellandsby AS (heretter omtalt samlet som «eiendomsvirksomheten»). Konsernet har en langsiktig tilnærming til eierskap og er opptatt av å utøve ansvarlig forretningspraksis.

Eiendomsvirksomheten kan i hovedsak deles opp i følgende kategorier:

- Utleie og drift av eiendom: Typiske leverandører er vedlikeholdstjenester, energi, transport, og advokat- og rådgivertjenester.
- Utviklingsprosjekter: Typiske leverandører er total- og underentreprenører, materialinnkjøp, arkitekter, meglere og rådgivere.

Hotellvirksomheten omfatter primært følgende kategorier:

- Drift av leilighetshotell: Typiske leverandører er blant annet tekstil og renholdsprodukter, forbruksmateriell, og liknende via innkjøpspartner Nores, i tillegg til direkte innkjøp av bookingløsninger, energi, matvarer, og service- og sikkerhetstjenester.
- Drift av resort: Typiske leverandører er blant annet mat- og drikkevarer, forbruksmateriell, og innleie av personell til kjøkken, renhold og liknende via Nores, og begrensede innkjøp av øvrige merkantile tjenester som energi, service, transport-tjenester, bookingsystemer og liknende gjort utenom Nores.

Konsernet har i overkant av 300 ansatte, hovedsakelig fordelt på Frogner House og Vestlia Resort med henholdsvis 51 og 110 årsverk for 2024. Konsernet hadde i samme periode en samlet omsetning på 1,6 milliarder kroner.

Arbeid med åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger

Styret i Merkantilbygg Holding AS har som morselskap vedtatt konsernets retningslinjer som forankrer vår forpliktelse til å ivareta blant annet miljø, menneskerettigheter og arbeidsforhold. Retningslinjene forankrer også konsernets plikt til å drive sin virksomhet i samsvar med gjeldende lover og regler, standarder og sentrale FN- og ILO-konvensjoner. Rent praktisk betyr dette blant annet at retningslinjene gradvis innarbeides i avtaler med leverandører og forretningspartnere, i tråd med konsernets mål om ansvarliggjøring i hele vår leverandørkjede. Særsilt for hotellvirksomheten er også medlemskap i Nores, en anerkjent innkjøpsorganisasjon innen hotell- og restaurantbransjen i Norge og Sverige, som sikrer god oversikt og kontroll over hotellvirksomhetens noe mer omfattende leverandørkjede og benyttes i nær 80% av innkjøp. Nores gjennomfører grundige evalueringer, kontroller og verifiseringer av sine leverandører, hvilket hotellvirksomheten benytter som et ledd i egen aktsomhetsvurdering. Vi henviser derfor til Nores sin nettside for beskrivelse av deres leverandørkrav og redegjørelse for åpenhetsloven: www.nores.no/leverandorkrav.

Arbeid med åpenhetsloven rapporteres årlig til styret i forbindelse med redegjørelsen, og for øvrig oppdateres styret særskilt ved behov. Løpende aktsomhetsvurderinger gjøres av ledelsen i de respektive driftsselskapene og er gjennom de etiske retningslinjene forankret i hele organisasjonen. Leverandører og forretningsforbindelser vurderes også etter konsernets etiske retningslinjer, og forventninger til ansvarlighet vil innlemmes i kontrakter og/eller leverandørklæringer. Alle ansatte oppfordres til å bruke konsernets interne varslingskanal dersom de oppdager faktiske eller potensielle brudd på virksomhetens etiske retningslinjer, enten i virksomheten selv eller i relasjon til leverandører og forretningsforbindelser. I enkelte tilfeller, som ved

trakassering, diskriminering eller forhold som kan medføre fare for liv og helse, er ansatte pliktig til å varsle. Interne varslingskanaler er konfidensielle og tilrettelegger for anonymitet.

Merkantilbygg ser åpenhetsloven som et velkomment bidrag til å sikre virksomheters innsats for å gjøre livet bedre for mennesker over hele verden, og tilstreber å verken forårsake, medvirke til eller å være direkte forbundet til negative konsekvenser. Vi anerkjenner likevel at det er utfordrende å til enhver tid ha fullstendig kontroll på alle ledd i leverandørkjeden, og arbeider derfor ut fra en risikobasert tilnærming.

Merkantilbygg følger de seks trinnene for aktsomhetsvurderinger som anbefalt i OECDs retningslinjer og åpenhetsloven:

1. Forankring av ansvarlighet i styrende dokumenter og interne rutiner
2. Kartlegging og vurdering av risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsforhold
3. Iverksetting av tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negativ påvirkning
4. Overvåking og evaluering av effekt og etterlevelse av tiltak
5. Kommunikasjon og åpenhet i arbeidet med ansvarlighet
6. Gjenoppretting og oppreisning der konsernet har forårsaket eller bidratt til skade



Kilde: [OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv – En innføring](#)

Kartlegging av risikoområder er gjort ved en vesentlighetsvurdering med hensyn på både sannsynlighet og alvorlighet, hvorav alvorlighetsgrad igjen er vurdert etter følgende faktorer:

- Skala: hvor alvorlig er påvirkningen vår?
- Omfang: hvor mange gjelder det?
- Mulighet for gjenoppretting: kan skaden rettes opp?

Identifiserte risikoområder

Risiko i egen virksomhet

Merkantilbygg har hovedsakelig ansatte i administrative og prosjektledende roller, samt sesong- og deltidsansatte i hotellvirksomheten. Den interne risikoen for brudd på grunnleggende rettigheter vurderes som lav. Likevel tar konsernet ansvar for at alle ansatte, uavhengig av stilling og lokasjon, har trygge og anstendige arbeidsforhold, og jobber kontinuerlig med interne fokusområder:

- Inkludering og mangfold: Merkantilbygg skal ha en mangfoldig kultur med nulltoleranse for diskriminering, hvor alle skal bli verdsatt og respektert uavhengig av bakgrunn.
- Helse og sykefravær: Hotellbransjen er generelt en bransje med høyere sykefravær. Merkantilbygg jobber for å tilrettelegge for alle sine ansatte med høyt fokus på både fysisk og psykisk helse.
- Miljøpåvirkning og bærekraft: Merkantilbygg skal være en sosialt ansvarlig aktør innen eiendomsdrift, og etterstreber å implementere bærekraftige løsninger med hensyn til miljøet, ansatte og leietakere. I den forbindelse er også flere selskaper under konsernets hotellvirksomhet sertifisert som Miljøfyrtårn.
- Fagforeninger og organisering: Merkantilbygg skal tilrettelegge for ansattes rett til organisering på tvers av organisasjonen.

Spesifikt for hotellvirksomheten er det også ytterligere retningslinjer for å ivareta medarbeidere som ikke er ansatt i en administrativ stilling:

- Risikohåndtering knyttet til sesong- og deltidsarbeid: hoteldrift vil ha en naturlig sesongvariasjon og betydelig sprik mellom behov for arbeidskraft i høy- og lavsesong. Ved drift av leilighetshotell i Oslo er dermed risikoen for brudd på ansattes rettigheter høyere hovedsakelig på sommerhalvåret, og motsatt ved drift av resort på Geilo med høysesong på vinterhalvåret. Dette følges tett opp med verneombud og tillitsvalgt i begge organisasjoner, og for å ivareta rettigheter til ikke-administrative ansatte følger hotellvirksomheten standardvilkår tilsvarende de som er definert ved bransjens overenskomst.

Risiko i leverandørkjeden og hos forretningspartnere

Konsernet samarbeider med en rekke aktører, blant annet innen bygg og anlegg, renhold, eiendomsforvaltning, drift av hotell- og leilighetsenheter, samt profesjonsbaserte tjenester som juridisk og eiendomsmegling. Gjennom våre aktsomhetsvurderinger er følgende risikoområder identifisert:

1. Byggebransjen (inkl. servicearbeider)

- Brudd på arbeidsmiljøloven og/eller HMS-regler
- Manglende tilrettelegging for medlemskap i fagforeninger og tariffavtaler
- Bruk av utenlandsk arbeidskraft og underleverandører i byggeprosjekter
- Begrenset innsyn i deler av leverandørkjeden knyttet til spesialiserte tjenester og underentrepriser, herunder for miljø- og bærekraft

2. Hotell- og servicebransjen

- Mangelfulle vilkår og rettigheter for sesong- og deltidsansatte
- Bruk av utenlandsk arbeidskraft som kan ha utfordringer med å utøve organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger
- Sårbarhet ved datasikkerhet, både for kundedata og drift
- Avvik ved vakthold, brannsikkerhet eller liknende

3. Advokat og meglerhus

- Høy arbeidsbelastning og mulig utnyttelse av juniorressurser i advokat- og meglerbransjen i strid med retten til hvile, fritid og rettferdig avlønning

På generell basis vurderer vi risikoen i vår leverandørkjede som lav ettersom de varer og tjenester konsernet går til innkjøp av i hovedsak er fra Norge. Konsernet bruker stort sett de samme leverandørene over tid slik at man reduserer risiko gjennom god kjennskap til leverandørene og deres drift, samtidig som leverandørene blir godt kjent med våre etiske retningslinjer. Vi ønsker at våre leverandør- og forretningsforhold skal være basert på tillit og åpenhet og forventer at våre leverandører deler vår holdning til etikk, og stiller dermed krav til at våre leverandører og forretningspartnere skal respektere grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og bærekraft. I hotellvirksomheten er risikoen vurdert lav også på bakgrunn av grundig kartlegging og risikovurdering av Nores sine leverandører gjennom Factlines.

Risiko i våre tilbudte tjenester

Som et ledd i Merkantilbygg sitt fokus på sosial ansvarlighet gjennomføres det også aktsomhetsvurderinger i konsernets tilbudte tjenester hvor primært følgende risikoområde er identifisert:

- Bo- og leieforhold: potensielle helsefarlige tilstander ved ikke-avdekkede forhold på konsernets eiendommer, eksempelvis ved mugg, elektriske avvik, eller feil ved brannvarsling og -slukningsapparater.

Vi vurderer den overordnede risikoen i våre tilbudte tjenester som lav på bakgrunn av de tiltak som er iverksatt for risikominimering. Dette innebærer at vi i konsernet har opprettet en egen varslingsportal for leietakere, i tillegg til at utleieobjekters tilstand gjennomgås ved leietakerbytte som standard slik at potensielle helsefarlige tilstander kan rettes opp. Av sikkerhetsmessige årsaker gjennomføres også jevnlig brannteknisk tilstandsvurdering av eiendommene, og særskilt for hotellvirksomheten gjennomføres også ukentlige system- og sikkerhetsvurderinger.

Tiltak og oppfølging

En av de sentrale aspektene ved sosial ansvarlighet i eiendomsdrift er å sikre trygge og sunne bo- og arbeidsforhold for leietakere, ansatte og samfunnet generelt. Merkantilbygg jobber mot dette målet gjennom nøye vedlikehold og oppgradering av eiendommer, inkludert infrastruktur og fasiliteter. Som en forlengelse av dette jobber vi også med initiativ for å redusere energiforbruket, fremme grønne bygg og forankre bærekraftige praksiser for å redusere miljøpåvirkningen fra egen virksomhet.

For å redusere risiko og fremme respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden og hos forretningspartnere har konsernet gjennomført følgende tiltak:

- Kartlagt leverandørkjeder i høyrisikosektorer som bygg og renhold og fulgt opp samarbeidspartnere, særlig innen hotell- og eiendomsdrift
- Sendt ut tilpassede egenerklæringer til leverandører på bakgrunn av identifiserte risikoområder
- Nylig innhentet tilstandsrapporter på over halvparten av eiendommene i konsernets portefølje, i tillegg til rapporter for radon og brannteknisk tilstand for en større andel av porteføljen
- Økt kjernefokus og intern kontroll med strategisk salg av eiendommer i Stavanger og Bergen
- Utarbeidet og forbedret innkjøpsveiledere for særskilte virksomhetsområder
- Opprettet en ekstern varslingskanal på våre nettsider for økt konfidensialitet

Arbeidet med åpenhetsloven krever kontinuerlig oppfølging, og vi jobber jevnlig med å implementere og forbedre tiltak for risikoreduisering. Vi planlegger derfor å igangsette følgende initiativer:

- Utarbeide og implementere egenerklæring som standard prosedyre ved inngåelse av nye leverandørforhold, inkludert krav om etterlevelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i erklæring og/eller kontrakt
- Videreutvikle interne retningslinjer og kommunikasjonskanaler knyttet til etiske retningslinjer og aktsomhetsvurderinger
- Systematisere jevnlig oppfølging av tiltak til vurdering og eventuelt videreutvikling

Identifiserte utfordringer og brudd

Det er ikke avdekket noen faktiske negative konsekvenser eller skader hos våre leverandører og forretningspartnere. Dersom det oppdages faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold forplikter Merkantilbygg seg til å håndtere dette i henhold til kravene i åpenhetsloven.

Videre arbeid og oppdatering

Med iverksatte tiltak, samt initiativer til kontinuerlig forbedring og implementering, har vi fått et styrket grunnlag for å identifisere, vurdere og håndtere risiko knyttet til vårt konsern og vår leverandørkjede. Med dette både reduserer vi risikoen for negative påvirkninger og øker sannsynligheten for at eventuelle brudd avdekkes.

Ansvar for løpende oppfølging av åpenhetsloven ligger hos daglig leder i eiendomsvirksomheten og hos de respektive avdelingslederne i hotellvirksomheten. Øverste ansvar for konsernets etterlevelse ligger hos morselskapets sittende styreleder. Merkantilbygg vil fortsette sitt arbeid med aktsomhetsvurderinger og oppdaterer denne redegjørelsen årlig i samsvar med kravene i åpenhetsloven. Nye risikoer vurderes fortløpende, og tiltak justeres ved behov.

Informasjonskrav, varsling og kontaktpunkt


Konsernet har etablerte varslingsrutiner som gjør det mulig å rapportere kritikkverdige forhold konfidensielt på vår nettside eller på e-post: varsling@merkantilbygg.no. Varsler kan komme fra ansatte, leverandører eller andre interessenter. Merkantilbygg plikter å sørge for beskyttelse av varslere og for hensiktsmessig og forsvarlig håndtering av varslede saker, og oppfordrer alle som oppdager eller mistenker brudd på åpenhetsloven om å varsle oss umiddelbart.


Enhver har ved skriftlig forespørsel rett på informasjon om virksomhetens håndtering av faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Forespørslene må være forståelige og rimelige, og vil bli besvart senest innen tre uker. Merkantilbygg mottok ingen informasjonskrav knyttet til åpenhetsloven i 2024.


For henvendelser relatert til vårt arbeid med åpenhetsloven, kontakt: post@merkantilbygg.no eller via våre nettsider: www.merkantilbygg.no. For henvendelser spesifikt knyttet til hotellvirksomheten, ta direkte kontakt med Vestlia Resort på: mail@vestlia.no eller Frogner House på: post@frognerhouse.no, eller via respektive nettsider: www.vestlia.no og www.frognerhouse.no. Alle informasjonskrav må være skriftlige og merkes tydelig med «åpenhetsloven».


Oslo, 26. juni 2025

Styret i Merkantilbygg Holding AS


Bjarte Bøe
Styreleder



Helene Jebsen Anker
Styremedlem



Tone S. Gundersen
Styremedlem


Pål Georg Gundersen
Styremedlem

Oslo, 26. juni 2025

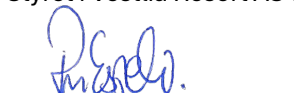
Styret i Frogner House Apartments AS

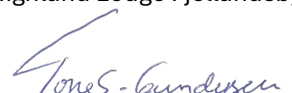

Thorodd Bakken
Styreleder


Kristoffer Holmen
Styremedlem

Geilo, 26. juni 2025

Styret i Vestlia Resort AS & Highland Lodge Fjellandsby AS


Roger Espeli
Styreleder


Tone S. Gundersen
Styremedlem



Merkantilbygg Holding AS
Colbjørnsensgate 1
0256 Oslo