



Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.



SYKEHUSBYGG

Avhendingsstrategi innen bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Prosjektinformasjon

Innsatsområde	Avhending, Bygg og eiendom
Prosjekt	Interregional avhendingsstrategi
Prosjekteier	Sigmund Stikbakke
Prosjektleder	Bo Vegard Bording Grøtvedt
Del-prosjektleder	Tina Elisabeth Ravn
Henveler	Bo Vegard Bording Grøtvedt: Telefon: +47 90 19 13 29 Email: bo.vegard.bording.grotvedt@sykehusbygg.no

Dokumentinformasjon

Versjon

Versjon	Dato	Utarbeidet av	Kommentarer
1.0	30.10.2015	Prosjektgruppa	
1.1	15.12.2016	Bo Vegard Bording Grøtvedt	Endringer, i hovedsak oppdateringer av dokumenter og føringer sentralt.

Godkjenning

Versjon	Dato	Godkjent av	Kommentarer
1.0		Sigmund Stikbakke	
1.1		Sigmund Stikbakke	

1 Sammendrag og hovedkonklusjoner

Rapporten "Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt" er en oppfølging av styresak 047 - 2015 i Sykehusbygg HF, "Fellesoppgaver, prioriteringer og ressursbruk", prosjekt 19 "Avhending bygg og eiendom. Dette er et forankringsprosjekt som startes i 2015. Rutiner som er etablert i Helse Sør-Øst revideres administrativt og implementeres nasjonalt."

Videre er rapporten basert på føringene i [oppdragsdokumentet 2016](#) og på prosjektmandat gitt av Fellestjenester i Sykehusbygg HF 12.10.2015. "Avhendingsområdet bygg og eiendom skal ivareta eiers interesser, offentligheten og markedet i hele prosessen. For å forenkle avhendingsprosessene i RHF/HF er det behov for en samordning og implementering av felles strategi med planer og rutiner.

Et interregionalt kompetansesenter med tilbud av tjenester innen alle deler av avhendingen vil sikre enhetlige og rasjonelle prosesser."

Det vurderes og beskrives hvordan avhendingskompetansen i Sykehusbygg HF best organiseres for å bidra til størst mulige arealgevinster, og å bidra til styrking av foretakenes omstillingsprosesser.

Prosjektgruppen har valgt å utforme rapporten med en høy grad av operativitet og brukervennlighet. På en slik måte kan produktet fungere som en håndbok for avhending av fast eiendom. I forlengelsen av rapporten (håndboken) har prosjektgruppen også valgt å komplementere denne ved utarbeidelse av følgende planer, rutiner og vedlegg:

- Rutiner før, under og etter avhending, samt lover og forskrifter.
- Avtaleverk ved kjøp og salg.
- Avtaleverk ved inn- og utleie, herunder feste.
- Maler og rutiner for styreframlegg i avhendingssaker som etter Helseforetaksloven § 31 krever behandling i RHF og foretaksmøte.
- Plan for implementering og oppdatering av felles avhendingsstrategi i RHF/HF.
- Plan for bistand til RHF/HF innenfor alle elementer og faser i avhendingsprosessen.
- Oppdragsavtale mal.
- Mal og rutine for registrering og oppdatering av oversikt over avhendingsobjekter i RHF/HF.
- Maler for utarbeidelse av avhendingsplan og -mandat.

Disse rutinene bygger i stor grad på etablerte rutiner fra Helse Sør-Øst RHF, tilpasset og korrigert for erfaringer fra avhendingsprosesser som er gjennomført i Helse Sør-Øst RHF siste 5-års periode.

Rapporten beskriver selve avhendingsprosessen, med fullmakter og føringer, utfyllende rutiner, dokumentasjonskrav og rapportering, og vil fungere som oppslagsverk. Rutinene er utarbeidet med det formål å gi en oppskrift/veiledning for fremgangsmåten i prosesser i planleggings- og forberedelsesfasen, i selve salgsprosessen, og etter at salg er gjennomført. Disse komplementeres

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

ved at det gis en kortfattet oversikt over relevant lovverk som kan berøre en avhendingsprosess. En av målsetningene har vært å behandle hele avhendingsprosessen, fra de aller første innledende arbeider starter, og frem til prosessen er avsluttet.

Oppgavefordelingen mellom RHF/HF og Sykehusbygg HF baseres på vurdering av avhendingens kompleksitet og omfang. I hovedsak bør avhendinger med en antatt verdi som krever godkjenning i foretaksmøtet legges til Sykehusbygg HF, siden avhendingen normalt krever kompetanse og erfaring som ikke bygges opp eller vedlikeholdes lokalt.

Utarbeidelse og forvaltning av veiledere, rutiner, dokumenter og sjekklister, samt støtte og veiledning i bruk av dem, er også en oppgave som best ivaretas som en felles oppgave. I tilknytning til systemforvaltning av et sentralt kvalitetssystem, vil det også kreve en felles ressurs (Sykehusbygg HF) for å holde oversikt / database over innmeldte, pågående og gjennomførte avhendingssaker.

Det legges til grunn at eksterne meglere skal benyttes ved salg av i det åpne markedet. Ved direkte salg til f. eks. kommuner til samhandlingsformål kan avhendingen gjennomføres i egen regi.

Prosjektgruppen mener at bruk av den permanente avhendingsenheten i Sykehusbygg HF sikrer en formelt riktig, effektiv og rasjonell avhendingsprosess. Samtidig videreutvikles systemer og kunnskap som sikrer overføring av erfaringer og kunnskap til nye avhendinger.

Avhendingsenheten i Sykehusbygg HF legger vekt på fleksibilitet ved bruk av RHF/HF sine egne ressurser i den grad de er tilgjengelige, samt anskaffelse/innleie av spesiell kompetanse der dette er nødvendig, så som takserings- og meglertjenester.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag og hovedkonklusjoner	4
2	Innledning	8
2.1	Rapportens form og innhold	8
2.2	Mandat	8
2.3	Prosjektets medlemmer	9
3	Beslutningsprosess og krav til dokumentasjon	9
3.1	Innledning	9
3.2	Avhending av foretakenes faste eiendommer	9
3.3	Krav til dokumentasjon	9
3.4	Salg av sykehusvirksomhet	10
3.5	Forhåndsinnmelding av planlagte avhendinger	10
4	Føringer for salg av fast eiendom	11
4.1	Regjeringens eierpolitikk	11
4.2	Føringer gitt i foretaks- og styremøter	11
4.3	Generelt	11
4.4	Hensynet til de ansatte	11
4.5	Opprettholdelse av barnehageplasser	11
4.6	Salg til høystbydende	11
4.7	Samhandlingsreformen	11
4.8	Informasjon til kommuner og fylkeskommuner	12
4.9	Forholdet til Landsverneplanen for helsesektoren, LVPH	12
4.10	Disponering av eventuell salgsgevinst	12
4.11	Føringer i tilknytning til det enkelte salg	12
5	Fullmakter	12
5.1	Styrevedtak	12
6	Grunnlag for avhending	12
6.1	Virksomhetsstrategi / Utviklingsplan	12
6.2	Den regionale eiendomsstrategien	12
6.3	Tilstand/ egnethet/ tilpasningsdyktighet	13
6.4	Krav til arealeffektivisering	13
7	Optimalisering av salgsobjektene	13
7.1	"As is" avhending	13
7.2	Utviklingssalg	13
7.3	Direkte salg versus åpent salg	13

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

7.4	Salg med tilbakeleie	14
7.5	Salgstidspunkt	14
8	Verdifastsettelse	14
8.1	Taksering	14
8.2	Verdivurdering	14
9	Rutiner ved avhending av fast eiendom	14
9.1	Før salg (innledende arbeider)	14
9.2	Salg	15
9.3	Etterarbeider	15
10	Oppgaver	15
10.1	Oppgavefordeling	15
10.2	Registrering	16
10.3	Hvor ligger/legges opplysninger/dokumenter	17
10.4	Presentasjon/tilgjengelighet/lagring/oppdatering	17
11	Kompetanse	17
12	Avhendingsprosjektet	17
12.1	Grensesnitt mot andre prosesser	17
12.2	Permanent organisasjon	17
13	Måloppnåelse	18
13.1	Kriterier	18
13.2	Langsiktige gevinster	18
13.3	Kortsiktige gevinster	18
14	Vedlegg:	18
	Vedlegg 1 – rutine før avhending	19
	Vedlegg 2 - Rutine under salg	25
	Vedlegg 3 – rutine etter salg	29
	Vedlegg 4 – lover og forskrifter 2016	31

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

2 Innledning

2.1 Rapportens form og innhold

Prosjektgruppen har valgt å gi rapporten en form og et innhold som gjør at den, sammen med vedleggene, kan brukes som en håndbok for avhending. Anbefalingene framgår i kapitlene 7, 8 og 9.

2.2 Mandat

Rapporten er en oppfølging av styresak 047 - 2015 i Sykehusbygg HF, "Fellesoppgaver, prioriteringer og ressursbruk", prosjekt 19 "Avhending bygg og eiendom. Dette er forankringsprosjekt som startes i 2015. Rutiner som er etablert i Helse Sør-Øst revideres administrativt og implementeres nasjonalt."

Videre er rapporten basert på føringene i oppdragsdokumentet og på prosjektmandat gitt av Fellestjenester i Sykehusbygg HF 12.10.2015. "Avhendingsområdet bygg og eiendom skal ivareta eiers interesser, offentligheten og markedet i hele prosessen. For å forenkle avhendingsprosessene i RHF/HF er det behov for en samordning og implementering av felles strategi med planer og rutiner.

Et interregionalt kompetansesenter med tilbud av tjenester innen alle deler av avhendingen vil sikre enhetlige og rasjonelle prosesser."

Det skal vurderes og beskrives hvordan avhendingskompetansen i Sykehusbygg HF kan organiseres for å bidra til størst mulige arealgevinster, og å bidra til styrking av foretakenes omstillingsprosesser.

Avgrensning, omfang og leveranse er beskrevet slik i mandatet:

Avgrensning.

Avhendingsprosessene skal tilpasses, og forholde seg til utviklingsplaner og byggeprosjekter i foretakene, men også ivareta avhendinger som besluttet av andre årsaker.

Den samlede aktiviteten innenfor eiendomsområdet er av et så stort omfang, og er så komplekst, at både drift og prosjektgjennomføring er kritiske og utfordrende suksesskriterier. Dette gjelder både på strategisk nivå i forbindelse med utviklingsplaner, i program og porteføljestyring, i gjennomføring av alle faser i enkeltprosjekter, i den daglige drift, og ved avhending av eiendommer. Bygg som er utrangert eller ikke oppfyller minimumskravene som kjernevirksomheten setter til funksjonalitet skal avhendes raskest mulig.

Beskrivelse av prosjektet.

- Definere oppgaver og ansvarsområder for avhending av bygg og eiendom.
- Utarbeide en felles interregional strategi for avhending av fast eiendom, omfattende:
 - *Rutiner før, under og etter salg, samt lover og forskrifter.*
 - *Avtaleverk ved kjøp og salg av fast eiendom.*
 - *Avtaleverk ved inn- og utleie, herunder feste.*
 - *Maler og rutiner for styreframlegg i avhendings saker som etter Helseforetaksloven § 31 krever behandling i RHF og foretaksmøte.*
 - *Plan for implementering og oppdatering av felles avhendingsstrategi i RHF/HF.*
 - *Bistand til RHF/HF innenfor alle elementer og faser i avhendingsprosessen.*
 - *Mal og rutine for registrering og oppdatering av oversikt over større avhendingsobjekter i RHF/HF.*

Leveranse.

Avhendingvirksomheten har hatt fast organisasjon i HSØ RHF siden 2012, basert på godkjent mandat fra styremøte, [sak 79-2011](#) og senere i [sak 51-2015](#), pkt. 3. og er i ordinær drift. Prosjektet skal bygge på

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

tidligere erfaring og dokumentasjon fra avhending i HSØ for utarbeidelse av en felles interregional avhendingsstrategi.

2.3 Prosjektets medlemmer

Person	Funksjon	HF/Selskap
Bo Vegard Bording Grøtvedt	Prosjektleder	Sykehusbygg HF
Tina Elisabeth Ravn	Juridisk rådgiver/advokat	Juridisk avdeling Helse Sør-Øst RHF

3 Beslutningsprosess og krav til dokumentasjon

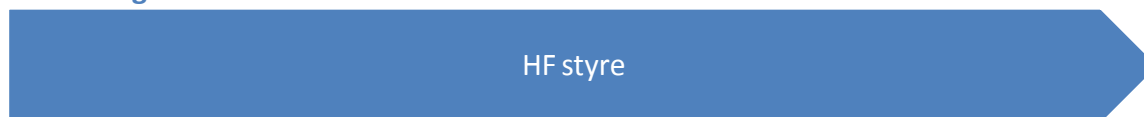
3.1 Innledning

Virksomheten til RHF/HF er basert på lover og forskrifter, med særlig vekt på helseforetaksloven, spesialisthelsetjenesteloven og pasientrettighetsloven. Rammene for virksomheten er nærmere definert i vedtekter og avtaler. Føringer blir gitt i årlige oppdrags- og bestillerdokument, og i foretaksprotokoller.

3.2 Avhending av foretakenes faste eiendommer

Avhending av Helseforetakenes faste eiendommer reguleres av helseforetaksloven § 31 og vedtektene til RHF og det enkelte HF.

Avhending av eiendom med anslått verdi NOK 10 mill. eller mindre



Styret i helseforetakene har fullmakt til å beslutte salg av fast eiendom med anslått verdi NOK 10 mill. eller mindre, forutsatt at ikke andre lover, bestemmelser eller rettigheter er til hinder for dette.

Verdien for hele eiendommen, eller det som skal avhendes og som hører naturlig sammen, så som flere objekter innen samme lokasjon, er grunnlag for beløpsgrensen.

Avhending av eiendom med anslått verdi over NOK 10 mill.



Vedtak om salg av eiendommer med anslått verdi over kr 10 mill. treffes av foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF etter forslag fra styret.

Når foretaksmøtet i det aktuelle Helseforetak skal fatte vedtak etter denne bestemmelsen, skal saken først behandles i styret i HF og RHF, før det behandles i foretaksmøtet til RHF, og til slutt i det aktuelle HF sitt foretaksmøte.

Til grunn for verdsettelsen legges anslått markedsverdi fastsatt i samsvar med punkt 7 nedenfor.

3.3 Krav til dokumentasjon

- Alle opplysninger som skal registreres i henhold til pkt. 8.4.1
- Avklaringer i forhold til interessenter, ansatte og ansattes organisasjoner.
- Avklaringer i forhold til eventuelle heftelser og øvrige rettighetshavere, jf. pkt. 3.2.
- Krav i styrende dokumenter (foretaksprotokoller, styrevedtak i regionale foretak, etc.), jf. pkt. 3.4.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

3.4 Salg av sykehusvirksomhet

Det følger av vedtektenes § 9 (RHF) at vedtak om salg av sykehusvirksomhet skal treffes av foretaksmøtet, jf. Helseforetaksloven § 32.

Sykehusvirksomhet kan ikke selges uten Stortingets samtykke, jf. Helseforetaksloven § 32.

Styret skal oversende eventuelle saker med forslag om salg av hele eller deler av et helseforetaks virksomhet innenfor spesialhelsetjenesten, eller tjenester som står i naturlig sammenheng med spesialhelsetjenesten, til departementet, - slik at saken kan forelegges for Stortinget, jf. Helseforetaksloven § 32. (RHF vedtekter § 10)

Med "sykehusvirksomhet" menes sykehus i drift. Sykehus er virksomheter som er godkjent i henhold til spesialisthelsetjenesteloven § 4-1. Bestemmelsen regulerer salg av den delen av sykehuset som har kliniske funksjoner samt medisinske og andre helsefaglige servicefunksjoner.

Dersom saken vurderes å være slik at;

- den er av vesentlig betydning for foretakets virksomhet,
- den er av vesentlig betydning for løsning av fastsatte målsetninger og oppgaver,
- saken antas å ha prinsipielle sider av betydning, eller
- saken antas å ha vesentlige samfunnsmessige virkninger, jf. Helseforetaksloven § 30,

skal saken behandles i styret i HF og RHF, før det behandles i foretaksmøtet til RHF. Til slutt stadfestes saken i det aktuelle Helseforetaks foretaksmøte.

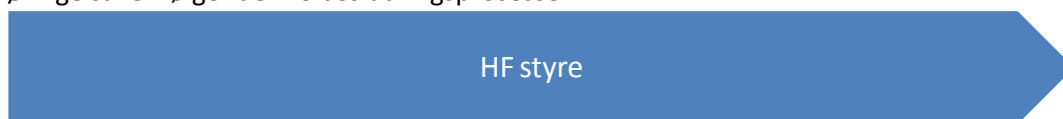
Saken følger de samme beslutningslinjer som for avhending av fast eiendom verdsatt til over NOK 10 mill..

Hvilke saker foretaksmøtet i RHF skal fatte vedtak i etter denne bestemmelse, kan det også fastsettes nærmere bestemmelser om i vedtektene.

- Saker av vesentlig betydning og saker som antas å ha prinsipielle sider eller vesentlige samfunnsmessige virkninger (som nevnt i punktene ovenfor) følger således denne beslutningsprosessen:



- Øvrige saker følger denne beslutningsprosessen:



3.5 Forhåndsinnmelding av planlagte avhendinger

Planlagte salg i et budsjettår skal behandles i den ordinære budsjettprosessen, og meldes særskilt til Sykehusbygg HF. Følgende opplysninger må registreres:

- Navn på virksomheten/institusjonen
- Adresse
- Tomteareal
- Bebyggelsens bruttoareal (BTA), ved boligsalg: Antall leiligheter/enheter
- Vernestatus
- Anslått salgspris

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

4 Føringer for salg av fast eiendom

4.1 Regjeringens eierpolitikk

Regjeringens eierpolitikk er forankret i Meld. St. 27 (2013–2014), *Et mangfoldig og verdiskapende eierskap*. Det legges til grunn at styret og ledelsen i Helseforetakene er kjent med forventninger og krav som følger av regjeringens eierskapspolitikk. Dette må ivaretas.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/nhd/statenseierberetning2013/pdf/stortingsmelding_2014.pdf.

4.2 Føringer gitt i foretaks- og styremøter

Alle overordnede føringer og styringsbudskap gitt til RHF i oppdrags- og bestillerdokumenter og i foretaksprotokoller gjelder også for HF. Dette følger av oppdrags- og bestillerdokumentet til det enkelte HF.

I tillegg gjelder også krav gitt i, eller som følge av, styrevedtak i RHF.

Oversikt over de til enhver tid gjeldende føringer kan finnes i: (søkbar database som vi anbefaler at man oppretter)

Oversikt over hvilke føringer som er gitt p.t:

- Protokoller fra foretaksmøter finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/helse-og-omsorg/sykehus/styringsdokumenter1/protokoller-for-foretakene/foretaksmoter/id443318/>
- Protokoller fra styremøter finnes for øvrig på hjemmesiden til RHF.

For at disse hensyn og føringer som det pekes på i det følgende skal kunne ivaretas i tilstrekkelig grad, må det gjøres på et tidlig stadium i avhendingsprosessen. Det vises til rutine for innledende arbeider (forut for avhending).

4.3 Generelt

Det skal foretas en aktiv forvaltning av bygg- og eiendomsmassen. Ved vurdering av resultatoppgjør skal det ses bort fra engangseffekter, herunder gevinst og tap ved salg av fast eiendom.

Salgsinntekter vil inngå i departementets samlede vurdering av RHF sitt framtidige behov for langsiktige lån.

4.4 Hensynet til de ansatte

Salg av personalboliger skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til de ansatte på en tilfredsstillende måte.

4.5 Opprettholdelse av barnehageplasser

HF skal søke å finne løsninger som gjør at de ikke bidrar til at antall barnehageplasser reduseres i kommuner der det er bruk for dem for å nå målet om barnehagedekning.

4.6 Salg til høystbydende

Eiendommen skal selges til høystbydende, dvs. til markedsverdi.

4.7 Samhandlingsreformen

Der det er aktuelt skal det, i nær dialog med aktuelle kommuner, gjøres særskilte vurderinger av om eiendommen kan være egnet til bruk i forhold til intensjonene i samhandlingsreformen. Dette må skje på et tidlig nok tidspunkt til å muliggjøre dialog omkring prosessen og bruk av eiendommen. Slikt direkte salg skal skje til markedspris.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

4.8 Informasjon til kommuner og fylkeskommuner

Berørte kommuner og fylkeskommuner skal informeres om alle salg av eiendom, uavhengig av vurderinger i forhold til samhandlingstiltak. Dette må skje på et tidlig nok tidspunkt til å muliggjøre dialog omkring prosessen og bruk av eiendommen, jf. rutine "Før avhending".

4.9 Forholdet til Landsverneplanen for helsesektoren, LVPH

Ved avhending av eiendom som er omfattet av landsverneplanen, skal det sikres formelt vem gjennom forskrift eller lokal reguleringsplan før eiendommen går ut av spesialisthelsetjenestens eie.

All avhending av eiendom som er omfattet av landsverneplanen, skal rapporteres til felles database.

4.10 Disponering av eventuell salgsgevinst

Frigjorte midler ved salg skal benyttes til nedbetaling av gjeld eller investeringer i varige verdier.

Utdrag fra styresak 15/2014 i Helse Sør-Øst RHF:

Frigjort likviditet kan benyttes til nedbetaling av gjeld, til investeringer i varige driftsmidler eller til rehabilitering og verdibevarende vedlikehold av bygninger som er nødvendig for klinisk drift.

4.11 Føringer i tilknytning til det enkelte salg

I det enkelte tilfelle skal det vurderes konkret om en eiendom skal selges med forbehold om at dersom denne omreguleres innen en viss tidsfrist slik at verdien øker, skal hele eller deler av verdiøkningen tilfalle de aktuelle HF.

Øvrige krav kan også knyttes til det enkelte salg.

5 Fullmakter

5.1 Styrevedtak

Administrerende direktør i det respektive helseforetak bør ha egne fullmakter delegert gjennom eget styrevedtak, - for hvordan avhendingsprosessen skal gjennomføres. Fullmaktene for gjennomføring kan være generelle eller særskilt fastsatt i tilknytning til den konkrete sak. Det presiseres i denne forbindelse at det ikke kan gis generelle fullmakter til å selge fast eiendom.

6 Grunnlag for avhending

Vurderingstemaer som gjennomgås forut for salg. Se rutine for innledende arbeider (forut for salg).

6.1 Virksomhetsstrategi / Utviklingsplan

Avhending av fast eiendom er ett av flere virkemidler for gjennomføring av virksomhetsstrategier og eiendomsstrategier. Dette må ses i forhold til den regionale eiendomsstrategien.

6.2 Den regionale eiendomsstrategien

Systematisk arbeidsmetodikk og prioriteringer med utgangspunkt i utviklingsplaner.

Den samlede aktiviteten innenfor eiendomsområdet er av et så stort omfang, og er så komplekst, at både drift og prosjektgjennomføring er kritiske og utfordrende suksesskriterier. Dette gjelder både på strategisk nivå i forbindelse med utviklingsplaner, i program og porteføljestyling, i gjennomføring av alle faser i enkeltprosjekter, i den daglige drift, og ved avhending av eiendommer.

Hovedmål:

Det skal arbeides systematisk med utviklingsplaner, herunder program- og porteføljestyling. Summen og rekkefølgen av prosjektprogrammer og enkeltprosjekter skal være slik at planen er gjennomførbar innenfor forventede fremtidige økonomiske rammer. Foretakenes utviklings- og økonomiplaner legges til grunn for foretakets arealplanlegging.

- a. I utviklingsplanene for foretakene skal det legges vekt på å utnytte, tilpasse og optimalisere eksisterende bygningsmasse så langt dette er hensiktsmessig.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

- b. Innen 2017 skal enkeltprosjekter over NOK 10 mill. gjennomføres i samsvar med kvalitetshåndboken for bygg og eiendom.
- c. Innen 2018 skal kvalitetshåndboken for bygg og eiendom være utvidet til også å omfatte felles prinsipper for driften.
- d. **Bygg som er utrangert eller ikke oppfyller minimumskravene som kjernevirksomheten setter til funksjonalitet skal avhendes raskest mulig.**

6.3 Tilstand/ egnethet/ tilpasningsdyktighet

Tilstandsvurderinger er utført for den vesentligste del av bygningsmassen i foretaksgruppen. Gjennomførte kartlegginger av tilstandsgrader, bygningenes tilpasningsdyktighet, funksjon og egnethet vil også kunne identifisere potensielle avhendingsobjekter. I dette inngår også planer for hvilke bygg som ikke lenger skal inngå i helseforetakenes eiendomsportefølje.

Disse, sammen med en strategisk vurdering og prioritering av bruken vil ev. konkludere med objekter for avvikling og /eller avhending.

6.4 Krav til arealeffektivisering

Areal effektiviseringens viktigste oppgave er å legge til rette for optimal produksjon i kjernevirksomheten, dvs. best og mest effektiv pasientbehandling, forskning og undervisning. Det skal arbeides med kontinuerlig forbedring for å effektivisere eiendomsvirksomheten og oppnå en effektiv arealbruk.

7 Optimalisering av salgsobjektene

7.1 "As is" avhending

Dette er den vanligste salgsformen. Fordelen er blant annet rask realisasjon, reduserte driftsutgifter og lav risiko for ansvar for selger for mangler som oppdages i ettertid, men lavere salgsverdi.

7.2 Utviklingssalg

Det bør gjennomføres en kost-/nyttevurdering av iverksetting av eventuelle tiltak, før eiendommen selges (så som omregulering, bruksendring eller mulighetsstudie). Alternativt kan potensialet synliggjøres gjennom markedsføringen og innarbeides i salgsprospektet.

7.3 Direkte salg versus åpent salg

ESAs retningslinjer for statsstøtte, kapittel 18B *Salg av offentlig eiendom og bygninger*, skisserer to alternative salgsprosedyrer som skal sikre at salg skjer på kommersielle vilkår og følgelig ikke innebærer elementer av statsstøtte. Ved usikkerhet rundt statsstøtteproblematikk må juridisk kompetanse konsulteres.

Med **åpent salg** menes salg som har skjedd til markedspris, og som er gjennomført på bakgrunn av en åpen og tilstrekkelig utlyst budrunde som det ikke er knyttet vilkår til, og at det høyeste eller eneste tilbud blir valgt. Ved åpent salg må eiendommer som selges til næringsformål, eller kan tenkes brukt til næring, ha vært kunngjort flere ganger i markedet i minimum 2 måneder, før bud under takst kan godtas. Aksept av bud under takst for slike eiendommer må vurderes juridisk.

Med **direkte salg** menes salg direkte til en kjøper etter nærmere avtale, hvor salgsobjektet ikke har vært kunngjort på det åpne markedet og det ikke har funnet sted noen forutgående budrunde.

Direkte salg kan kun skje:

- A. til fylkeskommune eller kommune når disse har meldt interesse og/eller har behov for eiendommen til samhandlingsformål,
- B. eller unntaksvis til andre når særskilte hensyn tilsier det.

Fremgangsmåten som er beskrevet i rutinene må da følges.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Hovedregelen for salg av eiendom i RHF/HF skal være **åpent salg**.

7.4 Salg med tilbakeleie

Salg med langvarig tilbakeleie kan komme i konflikt med forbudet mot finansiell leasing, jf. RHF vedtektenes § 12 Låneopptak:

RHF kan kun ta opp lån gjennom statlige lånebevilgninger. RHF gis anledning til å inngå finansielle leieavtaler med en kontraktsverdi på inntil NOK 100 mill. pr. avtale. Finansielle leieavtaler utover dette beløpet må forelegges foretaksmøtet.

HF vedtektenes § 11 Låneopptak:

HF gis anledning til å inngå finansielle leieavtaler i tråd med den til enhver tid gjeldende Finansstrategi fastsatt av styret for RHF. Finansielle leieavtaler skal godkjennes av RHF. Finansielle leieavtaler med kontraktsverdi NOK 100 millioner eller mer må i tillegg godkjennes av foretaksmøtet for RHF.

I slike tilfeller anbefales det at juridisk kompetanse konsulteres.

7.5 Salgstidspunkt

Før en eiendom legges ut i markedet bør en markedsvurdering gjennomføres, der tidspunkt for realisering skal inngå som ett av flere punkter. Dog skal føringer og vedtak fra eier være overordnet.

8 Verdifastsettelse

Tidlig i avhendingsprosessen skal det utarbeides en verdivurdering eller takst.

8.1 Taksering

Ved direkte salg, skal en eiendom takseres av offentlig godkjent, uavhengig takstmann. Taksen skal være basert på ordinære markedsindikatorer og verdsettingsstandarder og gjenspeile markedsverdi.

Der det foreligger flere godkjente takster skal normalt gjennomsnittet legges til grunn, såfremt dette vurderes å være markedsverdien. Ved store avvik i takstene må det vurderes konkret i det enkelte tilfelle hvordan verdifastsettelsen skal gjennomføres.

Ved direkte salg er det begrenset adgang til å selge til annen pris enn takst (forutsatt at denne avspeiler markedsprisen). Bare unntaksvis og dersom man ikke lykkes med å selge til takst kan man innrømme kjøper en "rabatt" på inntil 5 %. Dette følger av ESAs retningslinjer for statsstøtte. Juridisk kompetanse må konsulteres dersom det er usikkerhet mht. statsstøtteproblematikk.

8.2 Verdivurdering

Ved åpent salg kan verdivurdering utført av kompetent enhet benyttes der dette er tjenlig. Eksempel på slike enheter er eiendomsmegler, eiendomsrådgiver, takstmann. Verdivurderingen kan benyttes for fastsettelse av prisantydning ved annonsering og markedsføring. Den kan ved enkelte anledninger også anvendes som grunnlag for intern behandling i avhandlingssaker.

9 Rutiner ved avhending av fast eiendom

9.1 Før salg (innledende arbeider)

Avhendingsrutinene skal sikre at RHF/HF handler i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Som en ekstra støtte er denne veiledningen utarbeidet med sikte på så langt som mulig å samle alle relevante lover og forskrifter på ett sted. Veiledningen kan imidlertid ikke erstatte juridisk kompetanse i et prosjekt, og gir bare en oversikt over aktuelle lover og forskrifter.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

For opplysninger om hjemmelsforhold, rettighetsspørsmål heftelser mv. må grunnboken sjekkes. Dette skal gjøres i den innledende fasen i avhendingsprosessen og gjelder for enhver avhending av fast eiendom.

Etter omstendighetene kan det også være grunn til å undersøke om det foreligger heftelser som ikke er tinglyste, rettigheter og lignende, som derved ikke vil fremgå av grunnboken. For eksempel kontraktsrettslige bindinger som kan tenkes å følge eiendommen fra tidligere overdragelser.

Rutine som går igjennom tiltak forut for en salgsprosess. Salg er virkemiddel for gjennomføring av virksomhetsstrategi og innstilling gjøres av helseforetakets administrerende direktør som velger hvilke eiendommer som skal selges. Det sikres forankring i eget styre og RHF dersom verdien anslås til å være NOK 10 mill. eller mer.

9.2 Salg

Direkte salg:

Hjemmelsoverføring eller overføring av andre rettigheter ved salg, gave, makeskifte m.v. uten at eiendommen har vært lagt ut til budrunde og kunngjort i det åpne markedet. Direkte salg kan skje til fylkeskommune eller kommune dersom disse har meldt interesse/behov til samhandlingsformål gjennom avklaringsprosessen, når kun et mindre antall kjøpere er aktuelle, eller når eiendommen har liten verdi., ref. pkt. 7.3. Det er viktig å være oppmerksom på spesielle forhold knyttet til statsstøtteproblematikk som gjør seg gjeldende ved direkte salg, og som fremgår av rutinene samt denne rapportens punkt 7.3 og 8.1.

Åpent salg:

Salg som skjer i det åpne markedet etter forutgående kunngjøring og budrunde, uten begrensninger på hvem som kan melde seg som interessenter. Salget skal videre normalt gjøres via eiendomsmegler.

Eiendommer som selges til næringsformål, eller kan tenkes brukt til næring, skal normalt kunngjøres/ annonseres flere ganger over en periode på minimum 2 mnd. forut for salg. Eventuelle unntak fra denne tidsfristen må avklares med juridisk i forhold til ESAs retningslinjer i det enkelte tilfelle.

9.3 Etterarbeider

Rutine som går igjennom tiltak i etterkant av en salgs- eller riveprosess. Etter at salget er avsluttet, overtagelsesprotokoll er ferdigstilt og kjøtet tinglyst, kan man vurdere å innkalle til evalueringsmøte med prosjektdeltakerne, inkludert megler, dersom salget skjedde gjennom denne. Ved salg gjennomført av HF, bør RHF være med på evalueringsmøtet.

Formålet med møtet er å ta vare på/videreføre erfaringer fra den konkrete avhendingsprosessen. Etter salg av formålsbygg skal megler overlevere **liste over interessentene** som viser interessen for eiendommen.

10 Oppgaver

10.1 Oppgavefordeling

Lokalt (HF)

De forberedende vurderinger knyttet til behov for arealer er en del av foretakenes strategiske ansvar, og må derfor ligge på foretaksnivå, evt. med støtte fra Sykehusbygg HF. Det er foretakene som fremmer forslag om hvorvidt avhending av eiendom skal gjennomføres som en del av deres eiendomsstrategi eller ikke.

Beslutning og gjennomføring av salg av eiendommer med anslått verdi på NOK 10 mill. eller lavere ligger på helseforetaksnivå.

Sykehusbygg HF, RHF/HF

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Større avhendinger, med komplekse prosesser, krever normalt kompetanse og erfaring som det ikke er hensiktsmessig å bygge opp eller vedlikeholde lokalt. Slike avhendinger skal derfor i hovedsak legges til Sykehusbygg HF.

Selv om det er mulig å kjøpe inn kompetanse av et HF for større og/eller kompliserte enkeltsalg, gir dette lite kompetanseoppbygging og gjenbruksverdi i foretaksgruppen, og det er derfor viktig at slike avhendinger gjennomføres i regi av Sykehusbygg HF – også der mye av kompetansen kjøpes inn for å opprettholde nødvendig innkjøps- og styringskompetanse.

Avhendingskompetanse knyttet til strategiske vurderinger (økonomiske, markedsmessige, juridiske, planmessige etc.) ligger i Sykehusbygg HF og tilbys RHF/HF for deres saksforberedelse.

For alle avhendinger over NOK 10 mill. skal det normalt foretas en konkret vurdering om avhendingen skal gjennomføres i regi av Sykehusbygg HF.

Sykehusbygg HF tilbyr RHF/HF ledelse av, og/eller bistand i alle deler og faser i avhendingsprosessen, uavhengig av størrelse og omfang.

Ekstern bistand

Åpent salg i markedet skal i hovedsak skje via eiendomsmegler. Øvrige forhold ivaretas av HF eller Sykehusbygg HF.

Direkte salg, normalt til kommuner, skal også skje via megler, men gjennomføring i egen regi kan vurderes, eventuelt med meglers oppgjørsavdeling. Dette kan skje i regi av Sykehusbygg HF, alternativt lokalt med bistand fra Sykehusbygg HF for sikre at alle krav til formell fremgangsmåte og øvrige juridiske forhold ivaretas.

Ved **utviklingssalg** kan det være behov for ekstern fagbistand til bl.a. til mulighetsstudier og utarbeidelse av reguleringsplaner.

Ut over dette kan det også være behov for ekstern bistand til juridiske avklaringer, og til spesialistoppgaver som ikke trengs i vanlig drift. Forut for eventuell innhenting av ekstern juridisk bistand, skal alltid juridisk avdeling i RHF konsulteres, da denne primært forutsettes å inneha slik kompetanse.

10.2 Registrering

Hvilke oppgaver som skal registreres

All avhending av fast eiendom – uansett størrelse – skal registreres, med følgende opplysninger:

- Navn på virksomheten/institusjonen
- Type eiendom, etter Norsk Standard NS 3457
- Virksomheten i eiendommen.
- Matrikelnr. (Gnr/bnr.) og GAB-nr.
- Evt. bedriftsnr.
- Adresse
- Tomteareal
- Bebyggelsens bruttoareal (BTA)
- Ved boligsalg: Antall leiligheter/enheter
- Takst, med energimerking og tilstandsrapport.
- Vernestatus
- Reguleringsstatus
- Heftelser og andre eventuelle rettighetsforhold
- Oppnådd salgspris

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Alle opplysninger som listet over skal kunne aggregeres til et sentralt eiendomsregister på regionalt nivå.

Ut over dette skal det i beslutningsunderlaget/styresaken bl.a. framgå:

- Strategiske forhold knyttet til salget.
- Føringer gitt i foretaksprotokoller.
- Andre føringer.
- Dokumentasjon av informasjon til tillitsvalgte.

Alle opplysninger, med unntak av oppnådd salgsspris, bør foreligge før salget fremmes for beslutning i eget styre.

10.3 Hvor ligger/legges opplysninger/dokumenter

Alle eiendomsopplysninger som nevnt over skal være tilgjengelige både på foretaks- og regionalt nivå. Alle opplysningene skal være offentlig tilgjengelige, og må ligge i, eller knyttes opp mot, de respektive arkivsystemene på foretaks- og regionalt nivå.

10.4 Presentasjon/tilgjengelighet/lagring/oppdatering

Tilgjengeligheten skal i utgangspunktet være gjennom sak-/arkivsystemene, men kan også ligge i databaser knyttet til FDV-systemene. All dokumentasjon i avhendingsaker skal være lett tilgjengelig og sporbare.

11 Kompetanse

Forskjellige hensyn vil være aktuelle ved vurdering av kompetansebehov - og fordeling mellom RHF/HF og Sykehusbygg HF.

Alt som kan gjøres likt samles, systematiseres og videreutvikles i Sykehusbygg HF. Dette gjelder rutiner, og kompetanse til å etablere og støtte til RHF/HF i avhendingsprosesser.

- Kompetanse for å utarbeide prosessrutiner opparbeides og vedlikeholdes/oppdateres i Sykehusbygg HF i samarbeid med RHF/HF.
- Sykehusbygg HF fokuserer kompetansen mot å støtte RHF/HF i avhendingsoppdrag.
- Sykehusbygg HF skal ha kompetanse og kapasitet til å lede avhendingsprosessen innen alle deler og faser i avhendinger.

12 Avhendingsprosjektet

12.1 Grensesnitt mot andre prosesser

Avhendinger inngår ofte i større strukturelle prosesser, med utgangspunkt i virksomhetsendringer.

Eksempler på dette på overordnet nivå er endringene i sykehusområder, samhandlingsreformen, etc. På neste nivå vil strukturelle prosesser omfatte konkrete endringer i måten tjenestene blir utført.

Salgsprosesser har dermed også avhengigheter mot organisasjonsprosesser, investeringsprosesser og byggeprosesser.

12.2 Permanent organisasjon

Mange salgsprosesser, og særlig de større, vil være tidsavgrensede, og knyttet til større organisasjonsendringer og virksomhetsendringer, og/eller til større investeringsprosjekter. Slike tidsavgrensede avhendingsprosesser krever dermed en kompetanse som ikke finnes i den normale forvaltningen, men er etablert i Sykehusbygg HF og kan kjøpes inn, og avvikles etter gjennomført prosess.

Kapasitet skal ikke være så stor at den ikke kan utnyttes effektivt over tid. Det forutsettes at spesielle topper kan bemannes opp gjennom prosjektorganisering.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

13 Måloppnåelse

13.1 Kriterier

Profesjonalisering

- Opprettholde og videreutvikle strukturell og personlig kompetanse.
- Saksbehandling og prosesser.
- Forholdet til våre samarbeidspartnere (kommuner etc.) service overfor, og mellom, foretakene.

Arealeffektivisering

Arealeffektivisering er summen av netto endring i samlet arealbruk og endring i produksjon. Endringen i produksjon skal måles etter omforente metoder og parametere som benyttes i foretaksgruppens øvrige rapportering og styring på produksjon. Avhending er blant virkemidlene for arealeffektivisering.

13.2 Langsiktige gevinster

Det langsiktige målet ved avhending er å bidra til en hensiktsmessig struktur på eiendomsporteføljen, som understøtter virksomhetenes strategiske og operative mål.

Eiendommer som ikke kan vedlikeholdes på en regningsvarende måte, og som ikke inngår i foretaksgruppens langsiktige planer, skal søkes avhendes.

Det er ikke foretaksgruppens oppgave å eie og drifte bygninger som ikke er formålsbygg, og som andre kan eie og drive mer hensiktsmessig og på en mer regningsvarende måte (for eksempel boliger, barnehager, generelle kontorer, etc.).

Gjennom Sykehusbygg HF sin kompetanse knyttet til avhending oppnås også bedre kunnskap omkring eiendomsporteføljen, herunder status om juridiske forhold knyttet til eiendomsmassen.

13.3 Kortsiktige gevinster

- Bidra til målsetningen med arealeffektivisering innen RHF/HF.
- Oppnå økt kompetanse og profesjonalisering rundt avhending i RHF/HF.
- Økt fokus på strukturen i eiendomsporteføljen i RHF/HF.

14 Vedlegg:

1. Rutine for innledende arbeider (forut for salg)
2. Rutine for salg
3. Rutine for etterarbeid
4. Oversikt over lover og forskrifter

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Vedlegg 1 – rutine før avhending

Formål		
Å gi deltakerne i avhendingsprosessen en god og oversiktlig prosedyre for forberedelse til salg av offentlig eiendom og sikre at prosedyre i «Før salg» følges. Grunnlaget for rutinen er «Avhendingsstrategi bygg og eiendom» - Rapport 1.1 - Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.		
Omfang		
Rutinen gjelder «Før salg» og omfatter innledende fase, klargjøring og markedsbearbeidelse. Den gjelder for alle avhendingsprosjektene til RHF/HF uavhengig om avhendingen skal behandles av RHF etter helseforetaksloven § 31 eller § 32.		
Avhendingsprosess		
		
Definisjoner		
Planleggings-/forarbeidsfasen «Før salg»		Den første av tre faser som til sammen utgjør Avhendingsprosessen og omfatter innledende fase, klargjøring og markedsbearbeidelse.
Trinn	Ansvarlig/ beskrivelse av tiltak.	Aktivitet
1.		Beslutning om salg Salg er virkemiddel for gjennomføring av virksomhetsstrategi. Innstilling om hvilke eiendommer som skal selges gjøres av helseforetakets AD. Beslutningen tas i foretakets styre og evt. i styret i RHF, ref. strategien pkt. 3.2.
2.		Dokumentasjon/intern DD Før salgsprosess iverksettes skal det gjennomføres en intern teknisk due diligence. Byggteknisk dokumentasjon, tegninger, generell prosjektdokumentasjon, brannokumentasjon. Hjemmelsinformasjon, avtaler, servitutter og heftelser som har betydning for Verdivurdering/taksering og videre avhendingsprosess

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

		skal kartlegges og, hjemmeloverføres eller slettes/avlyses. Det skal føres protokoll for senere dokumentasjon og informasjon i avhendingsprosessen. Protokollen skal gi en så utførlig beskrivelse av eiendommen som mulig. Dokumentliste.
3.		Vurdering av juridiske forhold Alle vurderinger og problemstillinger av juridisk art skal sendes til HF/RHF sin juridiske avdeling for kvalitetssikring så tidlig som mulig. Eventuelt til Sykehusbygg HF sin juridiske kompetanse, dersom denne blir opprettet.
4.		Forhold til kulturminne Helseforetakenes bygningsmasse er vernevurdert. Det må undersøkes om hele eller deler av avhendingsobjektet omfattes av Landsverneplanen for helsesektoren, LVPH. http://www.riksantikvaren.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=134637 og LVPH. Når en bygning som er omfattet av Landsverneplanen skal selges, skal det utarbeides forvaltningsplan som skal følge med i transaksjonen. Forskriftsmessig fredning (verneklasse 1) er normalt tinglyst på eiendommen. Dette må sjekkes i hvert tilfelle. Ved salg av eiendommer som omfattes av verneklasse 2 skal vernet sikres, fortrinnsvis gjennom reguleringsplan. I enkelte tilfeller kan avtale med kjøper benyttes. Salg av eiendom som omfattes av landskapsverneplanen skal meldes til RHF'ets eiendomsavdeling for videre registrering i nasjonal database. Det skal også avklares (sjekkes med kommunen/ fylkeskommunen) om det er registrerte, ikke tinglyste fornminner på eiendommen. Kulturminneloven, Kulml. http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50?q=kulturminne
5.		Forhold til vertskommune – samhandlingsreformen Berørte kommuner og fylkeskommuner skal informeres om alle salg av eiendom, uavhengig av vurderinger i forhold til samhandlingstiltak. Dette må skje på et tidlig nok tidspunkt til å muliggjøre dialog omkring prosessen og bruk av eiendommen. https://www.regjeringen.no/no/tema/helse-og-omsorg/helse-og-omsorgstjenester-i-kommunene/samhandlingsreformen-i-kortversjon1/id650137/
6.		Barnehager Helseforetakene skal søke å finne løsninger som gjør at de ikke bidrar til at antall barnehageplasser reduseres i kommuner der det er

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

		bruk for dem.
7.		Dokumentasjonskrav ○ Strategiske forhold knyttet til salget. ○ Føringer gitt i fortaksprotokoller. ○ Andre føringer. ○ Dokumentasjon ift informasjon til tillitsvalgte om salg. ○ Navn på eiendommen. ○ Eventuelt bedriftsnummer. ○ Knr./gnr./bnr./snr./fnr. ○ Adresse. ○ Type eiendom (NS3457). ○ Virksomheten i eiendommen. ○ Tomteareal. ○ Bygningsmasse m² (BTA). ○ Boliger: Antall boenheter. ○ Takst/Verdivurdering ○ Vernestatus. ○ Reguleringsstatus. ○ Heftelser, rettigheter knyttet til eiendommen (grunnboken med mer). ○ DD dokumentoversikt.
8.		Takst/Verdivurdering Det skal utarbeides en verdivurdering eller takst av avhendingsobjektet før det legges ut for salg. Verdivurderingen/taksten bør ikke være eldre enn seks måneder når eiendommen legges ut for salg. Ved direkte salg skal takst basert på markedspris legges til grunn. Taksten skal være utført av uavhengig takstmann, godkjent av et av takseringsforbundene. Taksten skal være basert på ordinære markedsindikatorer og verdsettelsesstandarder. http://www.ntf.no/ https://www.nito.no/fagmiljo/nito-takst/ Ved salg av boliger skal Boligsalgsrapport være del av salgsdokumentasjonen. Dersom eiendommens kompleksitet tilsier det bør det vurderes å innhente takst fra to uavhengige takstmenn. Ved direkte salg er det viktig at også den nye taksten innhentes forut for at en salgsprosess innledes, jf ESAs regelverk for offentlig støtte. Ved differanse mellom takstmennene kan man: ○ Ta et snitt mellom de to takstene ○ Innhente en tredje takst Taksering av landbrukseiendommer skal skje på bakgrunn av Landbruksdepartementets retningslinjer. Verditaksten inngår som en del av salgsopgaven.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

9.		Energimerking All bygningsmasse for salg skal energimerkes. Unntak kan gjøres der det er åpenbart at ny eier skal gjennomføre omfattende ombyggingsarbeider eller rive bygningsmassen. Energimerking kan bestilles som en del av verditaksten. http://energimerking.no/
10.		Ivaretagelse av evt. kunstnerisk utsmykning Kunst kan forekomme som løsøre eller være inkorporert i bygningskroppen. Det er flere eierstrukturer: ○ KORO ○ HF/HF - klinikk ○ Kommunalt ○ Privat utlånt/deponert kunst, herunder fra stiftelser Kunst i form av løsøre tilbakeleveres eier. Kunst som er inkorporert i bygningsmassen følger bygget. Ved salg skal ny eier informeres om at utsmykningen er opphavsrettslig vernet gjennom Åndsverksloven med endringslover og forskrifter. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-05-12-2?q=%C3%A5ndsverk Ved salg av eiendom der kunst i offentlig rom inngår, skal KORO informeres/rådføres. http://koro.no/
11.		Ansattes rettigheter Ansatte har normalt ikke rett til å overta boliger, men husleieloven kan gi dem rettigheter ut over det som følger av ansettelsesvilkårene, se husleieloven § 9-8 om oppsigelsesvern og § 11-3 om tjenestebolig. Dersom en leieavtale i eiendommen er tidsbegrenset bør man være oppmerksom på mulige problemstillinger knyttet til husleieloven § 9-3. Salg av personalboliger skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til de ansatte på en tilfredsstillende måte. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17?q=husleie Ved seksjonering før avhending gjelder kjøperett for leietakere etter bestemmelsene i seksjoneringsloven. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-05-23-31?q=eierseksjon

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

12.		Miljøgjennomgang ved prosjektetablering Når prosjektet etableres skal arbeidsmiljøavdelingen, HMS koordinator eller lignende, gå gjennom eiendommen og gjøre seg opp et førstehåndsintrykk på miljøaspekter som bl.a.: 1. Behov for kartlegging av biologisk mangfold 2. Eiendommens potensial for friluftsliv 3. Mistanke om grunn- og sedimentforurensning 4. Farlig avfall Det skal særlig vurderes om tidligere bruk tilsier at det kan være forurensning i grunnen, for eksempel kjemikalielager, garasje, verksted, drivstoffanlegg, søppelplass, etc. Kontakt og dialog med brukere/kjente menn gir ofte nyttig informasjon. Ved mistanke om forurensning i grunn er det lovpålagt krav om undersøkelser og evt. tiltak. Husk også å sjekke registrert forurensning hos Miljødirektoratet. http://grunn.miljodirektoratet.no
13.		Miljøvurdering av bygningsmasse <i>Ved riving eller større inngrep i bygningsmassen.</i> HF skal på samme måte grovkartlegge bygningsmassen for farlig avfall som vil bli generert ifm riveprosessen. For å oppfylle kapittel 15 i Avfallsforskriften gjeldende fra 1.1.2008, samt lette prosjekt- og anbudsprosess, skal avfall som genereres av en riveprosess kartlegges på forhånd og tas forskriftsmessig hånd om under riveprosessen. Ha særlig fokus på potensielle PCB-kilder, slik som lysstoffarmaturer og isolerglassvinduer, flis- og tetningsfuger, samt både innvendig og utvendig sparkel, maling, puss og betong. Vær også oppmerksom på kilder til for eksempel asbest, tungmetaller, løsemidler, kvikksølv, kreosot, olje, flammehemmere, freon m.m. Mer om kartlegging og prøvetaking av bygningsmasse, se Økobyggs Miljøsaneringsveileder. http://www.byggemiljo.no/ http://www.byggemiljo.no/category.php/category/Veiledninger%20/%20rapporter/?categoryID=267 Spesielle miljøutfordringer skal fotodokumenteres særskilt. For komplekse rive- og sikringsarbeider kan en med fordel kartlegge området og bygninger med bilder og en beskrivelse av ønsket utført arbeid. Dette gir god oversikt og et godt utgangspunkt for

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

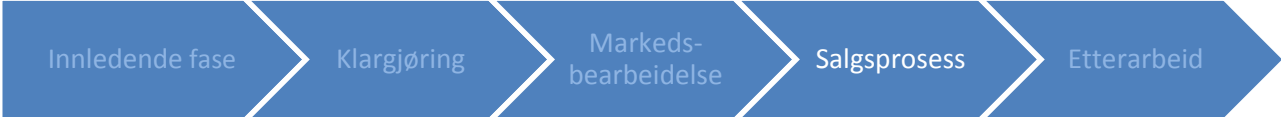
Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

		anbudsprosess- og konkurransegrunnlag. <i>Ved avhending uten ytterligere tiltak.</i> Dersom eiendommen avhendes uten at det gjøres inngrep i bygningsmassen selges den som den er. Ny eier er ansvarlig for konsekvenser for inngrep i bygningsmassen. Dette må presiseres i kjøpekontrakten. Det kan være tjenlig å utarbeide en oversikt over hva bygningsmassen inneholder og hvordan ny eier må forholde seg i ettertid.	
Vedlegg			
Referanser			
Endringslogg			
Dato	Versjon		Endring
2015 1030	1.1		2015 1116
2016 0128	1.2		2016 0105

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Vedlegg 2 - Rutine under salg

Formål	
Å gi deltakerne i avhendingsprosessen god og oversiktlig prosedyre ved salg av offentlig fast eiendom og sikre at prosedyrer for salgsprosessen følges.	
Omfang	
Rutinen gjelder for selve salgsprosessen i alle Helseforetakene der salg skjer ved direkte salg eller salg i det åpne markedet. Rutinen gjelder både salg i egen regi, og salg ved bruk av eiendomsmegler.	
Definisjoner	
Åpent salg	Salg som skjer i det åpne markedet etter forutgående kunngjøring og budrunde som det ikke er knyttet vilkår til, uten begrensninger på hvem som kan melde seg som interessenter.
Direkte salg	Hjemmelsoverføring eller overføring av andre rettigheter ved salg, gave, makeskifte m.v. uten at eiendommen har vært lagt ut til salg i det åpne markedet. Direkte salg kan skje A) til fylkeskommune eller kommune dersom disse har meldt interesse/behov gjennom avklaringsprosessen eller B. unntaksvis til andre når særskilte hensyn tilsier det. Fremgangsmåten for direkte salg må i så tilfelle følges for at salget ikke skal komme i konflikt med ESAs retningslinjer for offentlig støtte.
HF	Helseforetak, som eier og oppdragsgiver
SB	Sykehusbygg
EM	Eiendomsmegler
Salgsprosess	
	

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Utførelse		
Trinn	Aktivitets-ansvarlig	Aktivitet
1	EM	Presentasjon/kunngjøring av eiendommen, annonsering i aviser/Internett Foreliggende fotomateriale gjennomgås, og ved behov tas flere bilder av objektet. Eiendommen presenteres på Internett: www.finn.no, og på meglers egne Internettkanaler, eventuelt gjennom lokale/riksdekkende aviser. Ved større avhendinger bør også markedsføring utenfor Norge vurderes. Ved <u>åpent salg</u>, skal det skje en kunngjøring og budrunde som det ikke er knyttet vilkår til, uten begrensninger på hvem som kan melde seg som interessenter. Eiendommer som selges til næringsformål, eller kan tenkes brukt til næring, skal kunngjøres flere ganger over en periode på minimum 2 måneder forut for salg, jfr. ESA-retningslinjenes pkt. 18B.2.1 bokstav a. Eiendommen annonseres på www.finn.no eller i lokale / riksdekkende aviser. Eventuelle unntak fra denne tidsfristen må avklares med juridisk avdeling i RHF i forhold til ESAs retningslinjer i det enkelte tilfelle. I denne sammenheng understrekes det at også bygg regulert til offentlige formål kan bli omfattet av ESAs retningslinjer, bl.a. dersom driver blir betraktet som en aktør i markedet, i konkurranse med private. Oversikt over regelverket og Regjeringens veileder finner du her: https://www.regjeringen.no/no/tema/naringsliv/konkurransopolitikk/regler-om-offentlig-stotte-listeside/offentlig-stotte-regelverk/id430118/ Salg av boliger er i utgangspunktet ikke omfattet av ESAs retningslinjer. Dersom boliger selges som næringseiendom, f.eks. der boligfelt selges til utbyggere eller en eiendom selges som utleieobjekt, skal imidlertid retningslinjene følges. Ved ordinære boligsalg skal eiendommen annonseres i lokale/riksdekkende aviser. https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/fad/red/2006/0086/ddd/pdfv/296371-18b_salg_av_offentlig_eiendom.pdf https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/regional--og-distriktpolitikk/det-distriktpolitiske-virkeomradet/statsstotteregelverket/id2362288/
2	EM/HF	Visning/bud • Ved bruk av megler skal denne kjøre visninger personlig. • EM styrer budrunden, iht. Norges Eiendomsmeglerforbunds (NEFs) retningslinjer for budgivning. • Dersom salg skjer i egen regi, skal HF også følge NEF sine retningslinjer. • Budrunder kjøres helt ut, og kan ikke avsluttes før budfrist er gått ut. • Bud som inneholder ubestemte bud eller priser skal avvises.
3	HF	Klausulering ved direkte salg Når eiendommer selges direkte, for eksempel til fylkeskommune eller kommune,

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

		må det vurderes om kjøpsavtalen skal ta inn følgende klausul: <i>"Dersom eiendommen, innen 10 år, omreguleres/bruksendres eller selges videre til annet formål/utnytting enn gjeldende reguleringsformål ved kontraktsinngåelse, har HF rett til 100 % av en eventuell verdiøkning.</i> <i>Eventuelle investeringer som fylkeskommunen/ kommunen har foretatt i eiendommen hensyntas i rimelig grad.</i> <i>Dersom det vurderes som urimelig å kreve 100 % av verdiøkningen, kan HF akseptere at kravet på kompensasjon, helt eller delvis, reduseres."</i> <i>Fylkeskommunen/kommunen plikter å underrette HF dersom en situasjon som antas å kunne utløse krav om kompensasjon oppstår."</i> Gjeldende reguleringsformål skal oppgis i kontrakten.
4	EM	Løpende status-/fremdriftsrapport Ved langvarige salgsprosesser og prosjekter med høy risikovurdering, skal EM ukentlig (eller etter avtale) rapportere status, fremdrift og problemområder. Rapporteringen skal spesielt belyse utfordringer og hvilke løsninger SB/HF bør ta stilling til.
5	EM	Vurdering av bud Ved åpent salg: • Budene (inkludert forbehold) vurderes av EM som innstiller til HF. • HF aksepterer, evt. forkaster bud. Som hovedregel skal det høyeste budet aksepteres, jf ESAs retningslinjer for offentlig støtte. • Dersom avviket mellom bud og takst er stort må det vurderes om eiendommen bør bys ut på nytt. • Eiendommer som selges til næringsformål, eller kan tenkes brukt til næring, må ha vært kunngjort flere ganger i markedet i minimum 2 måneder, før bud under takst kan godtas. Aksept av bud under takst for slike eiendommer må vurderes av juridisk avdeling i RHF. • Bud må være skriftlige, og en budaksept skal umiddelbart bekreftes skriftlig. Når et bud er akseptert skal også øvrige budgivere varsles snarest. Ved direkte salg: HF • Budet vurderes av HF, som aksepterer, evt. forkaster budet. HF • Budet skal ikke aksepteres dersom det avviker fra det som vurderes å være markedspris, jf ESAs retningslinjer. Som oftest vil taksten gi et godt uttrykk for hva som er markedspris. Se nærmere om dette i rutine for innledende arbeider (forut for salg) punkt 9. Unntaksvis er det adgang til å avvike inntil 5 % fra det som vurderes å være markedsverdien. I slike tilfeller må det som et minimumskrav ha vært gjort forsøk på å selge eiendommen til markedsverdi først. HF • Bud må være skriftlig, og en budaksept skal umiddelbart bekreftes skriftlig
	HF	Ferdigstilling av salgskontrakt og skjøte

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

6		• EM ferdigstiller kjøpekontrakt og skjøte. Megler skal bruke standard kontraktsmaler. Ved behov for korreksjoner eller avvikende kontrakter må dette klareres med HF. • Skjøte utstedes.
7	HF	Signering av salgskontrakt. HF signerer den ferdige kjøpekontrakten i henhold til fullmakt.
8	HF/EM	Dokumentasjon av bud- og salgsprosessen Budprosessen skal dokumenteres. Ved salg gjennom megler tar denne seg av dette, ved salg i egenregi skal Salgsprotokoll brukes til dette formålet. EM skal etter endt salg sende salgsprotokoll til HF med kopi av følgende dokumentasjon: prospekt, takst, budprotokoll, annonser, kjøpekontrakt.
9	HF/EM	Overtakelsesforretning / oppgjør Overtakelsesforretning arrangeres etter avtale når salget er godkjent. Overtakelseserklæring kan brukes til å notere eventuelle bemerkninger ved overtakelsen, notere strømmålerstand etc. Eiendommen skal ikke overdras før oppgjør står på meglers/selgers konto.
10	HF	Hjemmelsoverføring Overføring av salgssum fra megler Slettes i balansen Rapporteres i Eiendomsregisteret Salgssum og arealreduksjon meldes RHF Når oppgjør har funnet sted og eiendommen er overskjøtet til ny eier, og dokumentasjonen er overlevert HF anses salgsprosessen som gjennomført.
Vedlegg		
Referanser		
Endringslogg		
Dato	Versjon	Endring
2015 1030	1.0	

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Vedlegg 3 – rutine etter salg

Formål

Å sikre at deltakerne i avhendingsprosessen følger standard prosedyre for avslutning av salg slik at prosessen i ettertid blir oversiktlig og sporbar, samt at erfaringen kan videreføres til neste avhending.

Omfang

Rutinen gjelder for alle salg av HF sine eiendommer.

Definisjoner

Etterarbeider	Avsluttende fase av ev en salgsprosess. Begynner etter at kontrakt er underskrevet av begge parter.
Riving	Demolering og fjerning av bygg, anlegg eller installasjon, eller del av denne.
Sikring	Bygningsmessige tiltak med sikte på å trygge en eiendom eller bygninger hvor det ikke vil være samfunnsøkonomisk riktig eller mulig å iverksette riving. Sikringen innebærer at området gjøres trygt for allmennhetens ferdsel.

Avhendingsprosess

Innledende fase

Klargjøring

Markeds-bearbeidelse

Salgsprosess

Etterarbeid

Utførelse

Trinn	Aktivitetsansvarlig	Aktivitet
1.		Evalueringsmøte etter store/kompliserte salg Etter at salget er avsluttet, overtagelsesprotokoll er ferdigstilt og skjøtet tinglyst, skal HF innkalle til evalueringsmøte med prosjektdeltakerne, inkludert megler, dersom salget skjedde gjennom denne. Sluttrapport skal utarbeides. Formålet med evalueringen er å ta vare på/videreføre erfaringer fra den konkrete avhendingsprosessen. Etter salg av næringseiendom skal megler overlevere liste over alle som viste interesse for eiendommen.
		Etter riving/sikring uten påfølgende salg (for eksempel opprydning på

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

2.		festet grunn eller grunn som skal forbli i HF sin eie) må behovet for evalueringsmøte vurderes. Det vurderes om særskilt sluttrapport skal utarbeides.
3.		Melding til RHF sitt eiendomsregister Melding med relevante opplysninger sendes til RHF sitt eiendomsregister.
4.		Sletting i balansen Det enkelte objekt slettes i HF sin balanse straks hjemmelen er overført.
5.		Salgssum og arealreduksjon meldes RHF og SB Salgssum og arealreduksjon meldes løpende til RHF og SB i henhold til fastsatt rutine, og samlede tall tas inn i årsrapporteringen.
6.		Eventuelle tvistesaker Alle tvistesaker skal fremmes for juridisk avdeling i RHF, evt. i foretakets juridiske avdeling etter avtale med juridisk avdeling i RHF.
7.		Arkiver og avslutt i interne systemer Oppdatering av datasystemene avslutter etterarbeidsfasen, og dermed hele prosjektet.

Vedlegg

Referanser

Endringslogg

Dato	Versjon	Endring
30.10.2015	01	

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Vedlegg 4 – lover og forskrifter 2016

LOVER OG FORSKRIFTER

pr. 15. desember 2016

Generelle begrensninger - Lovverk som berører avhendingsprosessen

Bakgrunn

Rutinebeskrivelsene i Avhendingsrutinene skal sikre at foretakene handler i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Som en ekstra støtte er denne veiledningen utarbeidet med sikte på så langt som mulig å samle alle relevante lover og forskrifter på ett sted. Veiledningen kan imidlertid ikke erstatte juridisk kompetanse i et prosjekt.

Foretakene virksomhet er blant annet gjenstand for betydelig offentlig interesse. Dette kan stille tilleggskrav til det enkelte prosjekt. I noen tilfelle er det slik at avhending som er gjennomført i samsvar med alle gjeldende lover og forskrifter, kan bli gjenstand for kritikk i offentligheten. I slike tilfeller vil et prosjekt måtte legge en strengere aktsomhetsnorm til grunn enn den som direkte er gjeldende ut fra lover og regler.

Lover, forskrifter og andre bestemmelser

Innledning

Det er viktig at å ha kjennskap til de bestemmelser som kan komme til anvendelse i avhendingsprosessen. Nødvendig juridisk kompetanse må således innhentes på et tidlig tidspunkt.

Oppdaterte versjoner av lover og forskrifter finnes til enhver tid på www.lovdato.no.

[Helseforetaksloven](#) av 15. juni 2001 nr 93

Helseforetaksloven regulerer helseforetakenes virksomhet. De sentrale bestemmelsene for avhending av fast eiendom og salg av sykehusvirksomhet, herunder riving og sikring er §§ 30, 31 og 32. Det vises til Håndbokens punkt 2.2 og 2.3 følgende for en nærmere redegjørelse for dette.

[Lov om offentlig støtte](#) av 27. november 1992 nr 117

Loven skal sikre likebehandling mellom private aktører og forbyr alle former for offentlig støtte som ikke er hjemlet i EØS-avtalen. Salg til underpris er å regne som offentlig støtte og kan derfor være ulovlig. [Forskrifter](#).

[Avhendingsloven](#) av 3. juli 1992 nr 93

Avhendingsloven regulerer det privatrettslige forholdet mellom selger og kjøper av fast eiendom, og inneholder derfor bestemmelser om partenes ytelser i kontraktsforholdet, samt konsekvensene dersom disse ikke oppfylles.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

[Plan- og bygningsloven](#) av 27. juni 2008, nr. 71

Regulerer det offentligrettslige forholdet mellom eier av fast eiendom, og offentlige myndigheter. Gir bestemmelser om bygningsmyndighetene, offentlige planer, byggesaksbehandling, ekspropriasjon, innløsning med mer.

[Tomtefesteloven](#) av 20. desember 1996 nr 106 og [Endringslov til tomtefesteloven](#) av 19. juni 2015, nr. 63

Loven regulerer forholdet mellom fester og bortfester i en festekontrakt. Inneholder bestemmelser om festetid, pris og innløsning.

[Matrikkeloven](#) av 17. juni 2005, nr. 101

Loven skal sikre nøyaktig merking og måling av tomtegrenser, og registrering av dette.

[Løysingsrettsloven](#) av 9. desember 1994 nr 64

Loven regulerer forholdet mellom den som har eiendomsrett og den som med hjemmel i en løsingsrett (f.eks. forkjøpsrett) har rett til å bli eier. Hjemmel for løsingsretten kan være lov, avtale eller bestemmelser i testament. Løysingsrettsloven gir også formkrav for når og hvordan løsingsretten skal gjøres gjeldende.

[Konsesjonsloven](#) av 28. november 2003 nr 98 m/[forskrift](#)

Den nye konsesjonsloven fra 2003 inneholder bestemmelser om regulering og kontroll av omsetningen av fast eiendom, for å oppnå bestemte formål. Konsekvensen av at kjøper ikke får konsesjon vil være at overdragelsen ikke kan gjennomføres.

[Forurensningsloven](#) av 13. mars 1981 nr 6 m/[forskrift](#)

Loven skal verne det ytre miljø mot forurensning og redusere eksisterende forurensning. Inneholder også saksbehandlingsregler og bestemmelser om konsekvensanalyser, samt regler om erstatningsansvar.

[Avtaleloven](#) 31. mai 1918 nr 4

Avtaleloven inneholder bestemmelser om avtaleinngåelse, fullmaktsforhold og ugyldighet.

[Eiendomsmeglingsloven](#) av 29. juni 2007 nr 73

Loven gir bestemmelser om bevilling, megleroppdraget, meglerens ytelse og vederlaget.

[Eierseksjonsloven](#) av 23. mai 1997 nr 31

Eierseksjonsloven har bestemmelser om seksjonering, kjøperetter, forholdet mellom eierne og hvordan sameiet skal organiseres og utøves.

[Servituttloven](#) av 29. november 1968

Servituttloven regulerer de tilfeller der noen har en spesiell rettighet (klausul) til en eiendom. En servitutt kan være positiv, for eksempel rett til veiaktomst, eller negativ, for eksempel forbud mot høy utnyttelsesgrad.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

[Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder](#) av 29.april 1977 nr 34 og [forskrift](#)

En kommune har forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommune der eiendommen ligger, og omfatter utleieeiendom hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse og inneholder minst fem boliger.

[Kulturminneloven](#) av 9.juni 1978 nr 50, [endringslov](#) av 10. juni 2005, nr. 52 og [forskrift](#)

Kulturminneloven har til formål å verne kulturminner og kulturmiljøer både som del av kulturarven og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning, og gir bl.a. bestemmelser om fredning av bygninger. Her skal også landsverneplanen for helsesektoren, LVPH legges til grunn.

[Borettslagslova](#) av 6.juni 2003 nr 39

Borettslagslova regulerer forholdet til borettslaget og andre andelseiere.

[Tinglysningsloven](#) av 7.juni 1935 nr 2

Tinglysningsloven er en av de grunnlappende lovene om rettigheter i fast eiendom. Loven regulerer registrering og tredjemannsvern av eiendomsrett og begrensede rettigheter, herunder panterettigheter, i fast eiendom.

Tinglysningsloven hjemler også Løsøreregisteret.

[Tvangsfullbyrdsloven](#) av 23. januar 2015 nr 4

Loven slår fast at krav mot staten ikke kan tvangsfullbyrdes. Det samme gjelder pengekrav mot kommuner, fylkeskommuner, samkommuner (dvs.forpliktende samarbeid mellom to eller flere kommuner for å løse felles oppgaver), interkommunale selskaper, regionale helseforetak og helseforetak. Lovens regler er ufravikelige.

[Lov om offentlige anskaffelser](#) av 16. juli 1999 nr. 69, med [forskrift](#)

Loven og tilhørende forskrifter skal bidra til økt verdiskapning i samfunnet ved å sikre mest mulig effektiv ressursbruk ved offentlige anskaffelser basert på forretningsmessighet og likebehandling. Regelverket skal også bidra til at det offentlige opptre med stor integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte.

Loven gjelder for statlige, kommunale og fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer. Loven gjelder også for andre rettssubjekter i saker om bygge- og anleggskontrakter, dersom det offentlige yter tilskudd på mer enn 50 prosent av kontraktens verdi. Nasjonal terskelverdi fra 1. januar 2017 er NOK 1,1 millioner ekskl. mva.

Andre bestemmelser og retningslinjer

[ESAs retningslinjer](#) om salg av statlig fast eiendom

EFTAs overvåkingsorgan ESA har utarbeidet detaljerte retningslinjer som redegjør for hvordan avhending skal gjennomføres for å sikre at EØS-avtalens bestemmelser om statsstøtte blir overholdt. Retningslinjene er gitt i medhold av statsstøtteloven.

Avhendingsstrategi bygg og eiendom:

Iverksetting av et interregionalt avhendingsprosjekt.

Habilitet , lojalitet mv.

Saksbehandlere som treffer beslutning eller deltar i arbeidet med avhending har ikke adgang til å opptre som kjøper, og kan heller ikke opptre som mellommann o.l. eller ta imot godtgjørelse e.l. i forbindelse med avhendingen. Dette følger bl.a. av forvaltningslovens kapittel 2 om [habilitet](#) og generelle forvaltningsrettslige prinsipper, samt foretaksgruppens til enhver tid gjeldende biervervsreglement og etiske retningslinjer.