

Veileder avhending

Endringslogg revidert veileder 2025

Veileder avhending

Endringslogg revidert veileder 2025

Dokumentkontroll		
Dokument		Dato
Endringslogg veileder avhending 2025		15.01.2025
Oppdatering av regelverk		06.10.2025

1. Endringslogg fra avhendingsstrategi 2016

Hovedendringer: Dokumentet fra 2016 er basert på en prosedyrebeskrivelse for avhending av eiendom, utarbeidet og vedtatt i Helse Sør-Øst RHF 2012, og overført til Sykehusbygg HF ved opprettelse.

Det ble gitt et oppdrag til Sykehusbygg HF om å tilgjengeliggjøre denne prosedyren for alle de regionale helseforetakene i 2015. Den forrige versjonen (avhendingsstrategi 2016) var et svar på dette oppdraget.

Avhendingsstrategi 2016 - kapittelinndeling	Veileder avhending 2024 – kapittelinndeling og beskrivelse av endringer
Kapittel 1 Sammendrag og hovedkonklusjoner	Fjernet kapittel. Vurdert at dette kan fjernes, da kapittel beskriver oppdrag og prosess med overføring av rutine fra Helse Sør-Øst.
Kapittel 2 Innledning Beskrevet rapportens innhold, mandat, leveranse og prosjektmedlemmer	Kapittel 1 Innledning og leseveiledning Endret, beskrevet mål med veileder og lesebeskrivelse.
Kapittel 3 Beslutningsprosess og krav til dokumentasjon	Kapittel 2 Overordnet beskrivelse av beslutningsprosess og krav til dokumentasjon Kapittel er oppdatert med henvisning til behandling innen gjeldende fullmaktsgrenser. Fullmaktsgrensene må følge vedtektene. Fjernet figurer som illustrerer prosesser, da disse vurderer å gi lite ekstra informasjon.
Kapittel 4 Føringer for salg av fast eiendom	Kapittel 3 Føringer for salg av fast eiendom Oppdatert henvisninger. Slettet kapittel «Generelt» som omhandlet disponering av økonomiske midler. Samhandlingsreformen fjernet. Endringer av tekst om tjenesteboliger og barnehager og Landsverneplan for helsesektoren. Skrevet om kapittel 3.9 i tråd med innspill fra HOD. Tydeliggjøring om anbefaling om føring i tilknytning til det enkelte salg (omregulering, verdiøkning). Mindre endringer ellers.
Kapittel 5 Fullmakter	Kapittel 4 Fullmakter Fjernet underinndeling.
Kapittel 6 Grunnlag for avhending	Kapittel 5 Grunnlag for avhending Fjernet underinndeling, spesifisert ulike former for takst.
Kapittel 7 Optimalisering av salgsobjektene	Kapittel 6 Salgsformer for sykehusbygg Endret overskrift.
Kapittel 8 Verdifastsettelse	Kapittel 7 Verdivurdering Endret overskrift til «Verdivurdering». Justering av tekst, skille mellom intern verdivurdering.

Veileder avhending

Avhendingsstrategi 2016 - kapittelinndeling	Veileder avhending 2024 – kapittelinndeling og beskrivelse av endringer
Kapittel 9 Rutiner ved avhending av fast eiendom	Fjernet kapittel. Dette gjentas i de vedlagte rutinene. Tidligere delt i rutiner ved avhending av fast eiendom «før salg», «salg» og «etterarbeider».
Kapittel 10 Oppgaver	Fjernet kapittel. Vurdering er at dette dekkes av det enkelte RHF's rutiner, gjentakelse av tekst tidligere i veileder. Beskrivelse av dokumenter, lagring av disse beskrives i vedlegg.
Kapittel 11 Kompetanse	Fjernet kapittel. Vurderer at dette ikke er relevant.
Kapittel 12 Avhendingsprosjektet	Fjernet kapittel.
Kapittel 13 Måloppnåelse	Fjernet kapittel. Vurderer at dette bør beskrives av det enkelte RHF, eventuelt inngår i RHF-enes eiendomsstrategi.
Vedlegg 1 – rutine for avhending	Vedlegg 1 – rutine før salg Oppdatert med riktig henvisninger, sjekket lenker.
Vedlegg 2 – rutine under salg	Vedlegg 2 – rutine under salg Oppdatert med riktig henvisninger, sjekket lenker.
Vedlegg 3 – rutine etter salg	Vedlegg 3 – rutine etter salg Oppdatert med riktig henvisninger, sjekket lenker.
Vedlegg 4 – lover og forskrifter 2016	Vedlegg 4 – lover, forskrifter og styrende dokumenter Kontrollert lovgrunnlag og oppdatert ved endringer.

2. Oversikt over endringer basert på innspill

Spørsmål / kommentar ¹	Forslag til endring
Side 2 versjonsdokumentasjon	I tråd med forvaltningsstrategi er det utarbeidet og lagt inn versjons-dokumentasjon med revisjonsplan og endringslogg.
Kapittel 1 – endret struktur, tatt med mål for veileder og leseveiledning	Skrevet om tidligere innledning, fjernet tekst om hva en prosjektgruppe har foreslått. Endret til å beskrive hvilke temaer som omtales i denne veilederen.
Kapittel 2.1 Pasientrettighetsloven er lite relevant her, men det er lov om avhending av fast eiendom. Innspill Helse Vest	Løsning: Fjernet henvisning til pasient- og brukerrettighetsloven, la helseforetaksloven og spesialisthelsetjenesteloven stå igjen for å beskrive foretakenes kjernevirksomhet.
Kapittel 2.2 Figurer gir ingen tilleggsinformasjon. Innspill SB	Fjernet prosessfigurer.
Kapittel 2.2.1 Ønske fra HSØ om å vise til vedtekter for gjeldende fullmaktsgrenser	Oppdatert med henvisning til gjeldende fullmaktsgrenser i vedtektene.
Kapittel 2.2.1 Ønske fra helseforetak om å presisere mulighet for å «bundle» eiendommer. Innspill Sykehuset Innlandet	Tas ikke til følge, det er ikke ønskelig med taktisk oppdeling av eiendommer for å komme under grense for behandling i foretaksmøtet, men det er ingen absolutte regler for hvordan eiendommer skal legges ut.
Kapittel 2.2.2 Krav til dokumentasjon. Innspill Helse Vest	Endret, slik at opplysninger viser til krav i rutinene, samt fjernet gjentakende kulepunkt.
Kapittel 2.2.X Salg av sykehusvirksomhet. Innspill SB	Etter avklaring i arbeidsgruppe er tekst om salg av sykehusvirksomhet tatt ut av veileder avhending
Kapittel 2.3 «Forhåndsinnmelding av planlagte avhendinger» - Slik kan det ikke stå, fordi det er ikke alle som har krav om innmelding til RHF-et i forkant. Innspill Helse Vest	Endret handling fra «må» til «bør».
Kapittel 3.1 Uheldig formulering, formulering legger til grunn at alle saksbehandlere må lese regjeringens eiermelding. Innspill Helse Vest	Innledning skrevet om. Oppdatert lenke til riktig eierskapsmelding.
Kapittel 3.2 ikke alle lenker fungerer. Innspill fra Helse Vest	Oppdatert, alle lenker kontrollert.
Kapittel 3.X Generelt. Innhold i kapittel om finansiering, likviditet og (økonomisk) handlingsrom	Kapittel slettet (kapittel 3.3 i tidlig utkast av revidert veileder).

¹ Viser til kapittelstrukturen i foreslått veileder.

Veileder avhending

Spørsmål / kommentar1	Forslag til endring
hører ikke hjemme i veileder avhending. Innspill HSØ	
Kapittel 3.3 Tjenestebolig – ønsker å fjerne punkt, da de ansattes behov ikke bør være styrende for evt. salg av bolig. Innspill Helse Vest	Beholdt punkt, men presisert at det må kontrolleres om det er avtaler eller krav som er forhandlet fram over tid.
Kapittel 3.5 Salg til høystbydende – ønsker presisering av tekst at et er markedsverdi og ikke takst som er grunnlag. Innspill Helse Vest	Endret overskrift til «Salg til markedsverdi». Lagt til henvisning til ESAs retningslinjer.
Kapittel 3.5 Salg til høystbydende – ønsker referanse til ESA. Innspill Helse HSØ	Se kommentar over.
Kapittel 3.6 Forhold til vertskommune. Innspill SB	Skrevet om kapittel etter endringer som følge av endringer knyttet til Samhandlingsreformen.
Kapittel 3.7 Forholdet til landsverneplanen for helsesektoren, LVPH, mangler noe i setningen. Innspill Helse Vest	Avsnitt skrevet om og forsøkt tydeliggjort.
Kapittel 3.8 Gjentakende punkt, står i tidligere kapittel. Innspill Helse Vest	Fjernet forrige punkt som omtalte disponering av midler ved salg av eiendom.
Kapittel 3.8 Det er ikke et dokumentert krav at frigjorte midler skal benyttes til nedbetaling av gjeld (...). Innspill Helse Sør-Øst	Helse Sør-Øst har avklart med Helse- og omsorgsdepartementet, omskrevet tekst tatt inn.
Kapittel 3.9 Ønsker presisering om regulering av verdiøkning etter salg. Innspill fra Helse Vest	Presisert tekst om å sikre forbehold om verdiøkning ved omregulering av eiendom.
Kapittel 4 Fullmakter. Innspill fra Helse Vest og Sør-Øst	Justert tekst i tråd med innspill.
Kapittel 5 Innhold om tilstand / egnethet / tilpasningsdyktighet hører ikke hjemme i en veileder. Innspill Vestre Viken og Helse Vest	Hele kapittel skrevet om, kortet ned og generalisert. Fjernet tekst om regional eiendomsstrategi og mål med avhending. Justert kapittel om tilstandsgrad, fjernet tilpasningsdyktighet, presisert ulik bruk av tilstandsgrad.
Kapittel 6.1 «As is» avhending. Er dette er gyldig salgsform? Innspill Helse Vest	Profesjonelle kjøp har ikke denne begrensning, innspill ikke tatt til følge.
Kapittel 6.2 Utviklingssalg, ønsker presiseringer i tekst. Innspill Kundeforum	Det er lagt inn eksempler på tiltak på eiendom før salg. Det er lagt inn tekst om at prosess med utviklingssalg bør startes så tidlig som mulig. Det er også lagt til figur som viser sammenheng

Spørsmål / kommentar1	Forslag til endring
	mellom risiko og verdiutvikling for ulike former for tiltak.
Kapittel 6.3 Flytte fram til etter utviklingssalg. Innspill Kundeforum	Flyttet kapittel.
Kapittel 6.4 behov for justering av tekst om «direkte salg versus åpent salg». Innspill Kundeforum	Justeringer i tekst i tråd med tolkning av ESA-retningslinjer. Endret tekst om at eiendom skal ha vært kunngjort flere ganger i markedet, til eiendom skal ha vært annonsert i markedet.
Kapittel 6.5 Salg med tilbakeleie. Feil henvisning i teksten. Innspill Helse Vest	Henvisning ikke korrekt, fjernet. I tråd med innspill fra Kundeforum er hovedkapittel fra veileder i 2016 flyttet inn som delkapittel under «salgsformer».
Kapittel 7 Verdifastsettelse. Må skille mellom intern vurdering til bruk i bæreevneanalyse og intern beslutning i prosess før slag. Innspill SB	Skrevet om i kapittel. Endret overskrift fra Verdifastsettelse til verdivurdering. Skille mellom taksering og verdivurdering og grad av formalisering av dette.
Kapittel 7.1 Taksering. Taksering av verdi bør gjelde alle salg og bør ikke bare stå. Innspill Helse Vest	Ved direkte salg må taksering skje av offentlig godkjent uavhengig takstmann. Dette for at man skal oppfylle kravene i ESAs retningslinjer. Ved salg i et åpent marked kan verdivurderinger foretas av andre da salg i ett åpent marked pr definisjon skjer til markedspris.
Tidligere kapittel om «Rutiner ved avhending». Tekst om innledende arbeider bør stå innledningsvis i veilederen. Innspill Helse Vest	Relevant tekst flyttet til kapittel 1, resten av kapittel slettet, da teksten gjentas i vedleggene.
Vedleggene	Vedlegg korrigert i tråd med tekst i veileder.

3. Oversikt over oppdateringer av regelverk

Kapittel	Endring
Kapittel 3, punkt 3.5.	Ny fotnote med korrekt henvisning
Kapittel 6 punkt 6.4 første avsnitt	Oppdatert referanse
Kapittel 6 punkt 6.4 andre avsnitt	Presisering om markedsaktørprinsippet
Kapittel 7 punkt 7.1 tredje avsnitt	Presisering knyttet til retningslinjene
Vedlegg 1 punkt 7 avsnitt 5	Oppdatert henvisning til korrekt avsnitt i NoA
Vedlegg 2 definisjoner Direkte salg	Henvisning til ny de minimis grense
Vedlegg 2 punkt 1 avsnitt 4	Ny henvisning til ESA NoA
Vedlegg 2 punkt 1 avsnitt 6	Fjernet feil lenke
Vedlegg 2 punkt 5	Presisering om markedsaktørprinsippet

Veileder avhending

Kapittel	Endring
Vedlegg 4 nest siste regelhenvisning	Henvisning til riktig lov. Endring i referanse. Ny lenke i hyperkobling.
Kapittel 3, punkt 3.8.	Presisering vedrørende verneklasse 2
Vedlegg 1, punkt 7	Henvisning til veileder eksportkontroll