

Vedlegg 4 – lover, forskrifter og styrende dokumenter

Veilederen 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 tilfeller 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.

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.

Merk: Det kan ha skjedd endringer i lover og forskrifter etter publisering og godkjenning av denne veileder. Det er derfor viktig å kontrollere at lovteksten fortsatt er gyldig. Oppdaterte versjoner av lover og forskrifter finnes til enhver tid på www.lovdata.no

Lov, forskrift eller retningslinje	Innhold, beskrivelse
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.
Støtteprosessloven (Lov om nasjonale saksbehandlingsregler i saker om offentlig støtte) av 4. mars 2022	Lovens formål er å sikre etterlevelse av Norges EØS-rettslige og andre folkerettslige forpliktelser på området for offentlig støtte. Loven skal også bidra til en effektiv og betryggende behandling av saker om offentlig støtte.
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.

<u>Plan- og bygningsloven</u> 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.
<u>Tomtefesteloven</u> av 20. desember 1996 nr 106 og <u>Endringslov til tomtefesteloven</u> av 19. juni 2015, nr. 63	Loven regulerer forholdet mellom fester og bortfester i en festekontrakt. Inneholder bestemmelser om festetid, pris og innløsning.
<u>Matrikkelloven</u> av 17. juni 2005, nr. 101	Loven skal sikre nøyaktig merking og måling av tomtegrenser, og registrering av dette.
<u>Løysingsrettsloven</u> 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.
<u>Konsesjonsloven</u> av 28. november 2003 nr 98	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.
<u>Forurensningsloven</u> av 13. mars 1981 nr 6 m/ <u>forskrift</u>	Loven skal verne det ytre miljø mot forurensning og redusere eksisterende forurensning. Inneholder også saksbehandlingsregler og bestemmelser om konsekvensanalyser, samt regler om erstatningsansvar.
<u>Avtaleloven</u> 31. mai 1918 nr 4	Avtaleloven inneholder bestemmelser om avtaleinngåelse, fullmaktsforhold og ugyldighet.
<u>Eiendomsmeglingsloven</u> av 29. juni 2007 nr 73 med <u>Forskrift om eiendomsmegling</u>	Loven gir bestemmelser om bevilling, megleroppdraget, meglerens ytelse og vederlaget.
<u>Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)</u> av 16. juni 2017 nr 65	Eierseksjonsloven har bestemmelser om seksjonering, kjøperetter, forholdet mellom eierne og hvordan sameiet skal organiseres og utøves.
<u>Servituttloven</u> 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 veiadkomst, eller negativ, for eksempel forbud mot høy utnyttelsesgrad.

<u>Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder</u> av 29.april 1977 nr 34 og <u>forskrift</u>	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.
<u>Kulturminneloven</u> av 9.juni 1978 nr 50 og <u>forskrift</u>	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. Landsverneplanen for helsesektoren <u>Helse- og omsorgsdepartementet - Riksantikvaren</u>
<u>Burettslagslova</u> av 6.juni 2003 nr 39	Burettslagslova regulerer forholdet til borettslaget og andre andelseiere.
<u>Tinglysningsloven</u> av 7.juni 1935 nr 2	Tinglysningsloven er en av de grunnleggende 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.
<u>Tvangsfullbyrdsloven</u> 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.
<u>Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven)</u> av 17.06.2016 nr. 73, med <u>Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften)</u>	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 opptrer 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.

<u>Forskrift om klagenemnd for offentlige anskaffelser</u> av 15. november 2002 nr 1288	Klagenemnda for offentlige anskaffelser er et rådgivende organ som skal behandle klager om brudd på anskaffelsesloven og forskrifter gitt med hjemmel i denne. Forskriften regulerer saksbehandling i KOFA ved klage.
<u>Lov om hendelege eieendomshøve</u> av 10.04.1969 nr. 17	Loven gjelder regulering av eiendomsretten når løsøre og fast eiendom er så sammenblandet at det vil være vanskelig å skille dem uten at det medfører en forringelse av verdien eller gjenstandene.
<u>ESAs retningslinjer</u> 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 må sees i sammenheng med støtteprosessloven.
<u>Habilitet</u> , 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.