



Notat

Til	Karin Gundersen Finnerud
Kopi til	
Vår ref.	26/8393-3
Saksbehandler	Kristin Albretsen
Dato	01.06.2026

Ad. salgsprosess Mælum Sykehjem

I forbindelse med sak 55/26

Formannskapet traff følgende vedtak 26.05.26

«Det er tatt kontakt med Skaar Omsorg AS/Villa Skaar, og slik det er formidlet til politisk nivå vedstår selskapet sitt ønske om å kjøpe Melum sykehjem.

2. Det foreligger ikke budsjettmessig grunnlag for videre kommunal drift ved Melum sykehjem, jf. kommunedirektørens saksfremstilling. Formannskapet mener imidlertid at Melum sykehjem fortsatt bør vi dereutvikles som en fleksibel ressurs for kommunen gjennom privat drift innen eldreomsorg.

3. Formannskapet viser til behandling i bystyret 05.02.2026 og anbefaler at kommunen aksepterer motatt bud på 18 millioner kroner fra Skaar Omsorg AS for kjøp av Melum sykehjem dersom tilbudet fortsatt står ved lag.

4. Det legges til grunn at eiendommen videreutvikles med mål om etablering av heldøgns omsorgstilbud og aktivitetstilbud for eldre, til beste for brukerne.

5. Kommunedirektøren bes legge til rette for konkurranse om tjenesteleveranser knyttet til tilbudet, slik at kommunen sikrer kvalitet, kapasitet og forutsigbarhet.

6. Nødvendige økonomiske avklaringer og eventuelle bevilgninger knyttet til kjøp av omsorgstjenester fremmes som egen sak for formannskap og bystyre høsten 2026, der omfang og hvilke typer tjenester som eventuelt skal kjøpes eksternt konkretiseres.

7. Kommunen skal ha forkjøpsrett ved et eventuelt framtidig salg av eiendommen.»

Det er reist spørsmål om kommunen har anledning til på nytt å henvende seg til en tidligere tilbyder for å avklare om vedkommende opprettholder sitt tilbud om kjøp av Mælum sykehjem.

Ved salg av kommunal eiendom må flere grunnleggende rettslige hensyn ivaretas. For det første må kommunen opptre i samsvar med markedsaktørprinsippet, slik at det ikke ytes ulovlig statsstøtte. Videre må kravene til likebehandling og saklighet etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper overholdes. Endelig må salget gjennomføres på en åpen og forsvarlig måte, slik at tilliten til prosessen ivaretas.

Mælum sykehjem ble eksponert for det åpne markedet høsten 2025.

Når kommunen nylig har gjennomført en salgsprosess, herunder innhentet verdianslag og mottatt tilbud, vil det etter omstendighetene ikke være nødvendig å gjennomføre en ny full salgsrunde med kunngjøring. Dette forutsetter at det ikke har inntrådt vesentlige endringer i markedet, og at det tidligere konkurransegrunnlaget fortsatt kan anses representativt.

Det sentrale vurderingstemaet er om det foreliggende markedsgrunnlaget er tilstrekkelig oppdatert til å underbygge at en eventuell transaksjon skjer på markedsmessige vilkår, samt om hensynet til konkurranse og likebehandling er forsvarlig ivaretatt.

Der kommunen nylig har vært i markedet, og det i den forbindelse kun forelå én tilbyder, vil det etter kommuneadvokatens vurdering anses forsvarlig å rette en ny henvendelse til den aktuelle tilbyder. En slik henvendelse bør begrenses til å avklare om tilbudet opprettholdes eller eventuelt justeres.

Det er i denne vurderingen lagt vekt på at det har gått relativt kort tid siden forrige salgsrunde, og at det ikke foreligger holdepunkter for at markedsforholdene er vesentlig endret. På denne bakgrunn anses det rettslig adgang til å gå i dialog med tidligere tilbyder uten å gjennomføre en ny åpen prosess.