

Knut S. Kjølstad:

Leiekontrakter – vær oppmerksom på fallgruvene

Det er selvsagt av stor betydning at den som skal drive en tannlegepraksis har en tilfredsstillende leiekontrakt til lokalene. Dette kan fritt avtales mellom partene i de tilfelle selgeren av praksisen også er eier av lokalene, enten som gårdeier eller innehaver av selveierseksjon i bygningen. I de aller fleste tilfelle er imidlertid selgeren selv leietaker, og rettighetene med hensyn til å sikre kjøperen en tilfredsstillende leieavtale, vil bero på innholdet i kontrakten med gårdeieren. På tilsvarende måte vil den som skal inngå en leieavtale med en profesjonell gårdeier ofte bli presentert en ferdig leieavtale. Det er viktig å være klar over at det kan være mange fallgruver i en leiekontrakt.

Oppsigelig eller tidsbestemt

En leiekontrakt kan være tidsbestemt eller oppsigelig. En tidsbestemt kontrakt lyder for eksempel på 15 år med rett til to ganger 5 års fornyelse eller 10 år med rett til ytterligere 10 år. Poenget er at kontrakten ender ved et bestemt tidspunkt. Dette i motsetning til en oppsigelig kontrakt som ikke ender ved et bestemt tidspunkt. Kontrakten kan lyde på 6 måneders gjensidig oppsigelsestid eller f. eks. 15 år og deretter 6 måneders gjensidig oppsigelse.

Forskjellen på disse kontraktene er at leietaker må avslutte leieforholdet når det bestemte tidspunktet inntreffer, med mindre gårdeier er villig til å forlenge kontrakten. Dersom det foreligger en oppsigelig kontrakt, har leietaker

mulighet til å få prøvet for en domstol om oppsigelsen er urimelig. Dette er en viktig forskjell.

For en leietaker er det av avgjørende betydning at leiekontrakten ikke er tidsbestemt.

Selv om tidsintervallet rekker for leietakers egen praksistid, vil en slik kontrakt vise sin svakhet når innehaveren skal overdra tannlegepraksisen. Den nye leietakeren kan ikke forventes å ville betale en maksimal overdragessum når leieforholdet er av begrenset varighet uten rett til domstolsprøvelse.

Rett til å overdra leiekontrakten

Om ikke annet fremgår av avtalen, har selgeren ikke rett til å overdra kontrakten til kjøperen uten utleiers samtykke. Samtykke kan bare nektes når kjøperens forhold gir saklig grunn til det. I et slikt tilfelle må gårdeieren og kjøperen inngå ny leieavtale.

Dersom selgeren har et godt forhold til gårdeieren, vil denne normalt samtykke i en ny avtale med kjøperen for å være selger behjelpelig med å få overdratt praksisen. Vanligvis vil gård-eierens interesse være begrenset til leiesummen for lokalet, og det er derfor likegyldig hvem som skal betale denne. Det hender imidlertid at gårdeieren selv har behov for lokalene eller ønsker å leie dem ut til annen virksomhet.

Inneholder leiekontrakten bestemmelser om rett til overdragelse, vil et dødsbo (arvingene) kunne overdra praksisen til en ny tannlege og deri-

gjennom utnytte den goodwillverdi som ligger i en veldrevet praksis. I motsatt fall kan f.eks. gjenlevende ektefelle oppleve at det som den avdøde tannlegen har betraktet som sitt og gjenlevendes pensjonsgrunnlag, blir begrenset til å gjelde verdien av brukt utstyr, som det ofte kan være problem med i det hele tatt å få solgt.

Det er derfor viktig å sikre seg en leiekontrakt som inneholder en bestemmelse om rett til å overdra kontrakten ved et eventuelt salg av praksis.

Rett til fremleie

Dersom ikke annet er bestemt, har leietaker ikke rett til å fremleie lokalene. Dette kan være meget uheldig ved dødsfall, dersom tannlegen skulle bli nødt til å slutte sin virksomhet f. eks. helt eller delvis på grunn av sykdom eller ved tilbud om etterutdanning.

Har leietaker rett til å fremleie praksisen, vil også en gjenlevende ektefelle/samboer, som ikke selv er tannlege, automatisk kunne fremleie til ny tannlege. Her vil imidlertid NTFs etiske reglers §19 kunne gripe inn i forholdet, idet et medlem som ikke selv er tannlege, ikke uten samtykke fra NTF kan drive en avdød kollegas praksis i mer enn ett år.

Et eksempel på en leiekontrakt som tilfredsstillende de viktigste kravene sett fra leietakers side er vist på neste side.

Adresse: NTFs sekretariat

LEIEKONTRAKT

Mellom personnr heretter kalt utleier

og tannlege personnr heretter kalt leier

dags dato inngått følgende avtale:

1. Utleier stiller sine lokaler itil disposisjon for leier.

Lokalene utgjør til sammen m² og består av.....

2. Leien utgjør kr per mnd som betales forskuddsvis hver måned (hvert kvartal). Leien kan reguleres i samsvar med endringer i Stormbulls indeks for byggeartikler (konsumprisindeksen) én gang per år (hvert annet år).

3. Leieforholdet inngås for 3 år og skal deretter gå over på oppsigelsesvilkår med 6 måneders gjensidig oppsigelsesfrist.

4. Leieren har rett til fremleie av lokalene og rett til å overdra leiekontrakten sammen med overdragelse av tannlegepraksisen. Utleier skal dog ha rett til å godkjenne eventuelle fremleiere og overtagere av tannlegepraksisen.

5. Lokalene skal kun benyttes til tannlegevirksomhet, og leieren har rett til å gjøre de forandringer som er nødvendig av hensyn til driften. Før større endringer iverksettes, skal utleier være orientert. Fast inventar og øvrige installasjoner som leier har anbrakt i lokalene, må ikke fjernes ved leieforholdets opphør uten at leier bringer lokalene i samme stand som ved inngåelsen av leieforholdet.

6. Innvendig vedlikehold av lokalene, samt vedlikehold av installasjoner eller innredninger anbrakt av leier, bekostes av denne.

7. For rettigheter og plikter for øvrig i leieforholdet vises til Lov om husleie av 26. mars 1999.

Denne kontrakt er opprettet i 2-to-eksemplarer, ett til hver av partene.

..... den

.....

Utleier

.....

Leier