



Husleiekontrakter:

Hva bør man tenke på?

Mange privatpraktiserende tannleger driver virksomhet fra lokaler de ikke eier selv, men som de leier av andre. Praksisens verdi vil gjerne være knyttet til hvor den drives fra og på hvilke vilkår leiekontrakten er inngått. Husleiekontrakten kan også begrense praksiseiers frihet til å fatte beslutninger knyttet til praksisen. Det er derfor viktig å være bevisst på hva som faktisk reguleres i kontrakten.

Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder i leieforholdet hvis annet ikke er avtalt. Ved leie av lokale står partene friere til å avtale seg bort fra lovens bestemmelser enn ved leie av bolig. Noen bestemmelser i loven er imidlertid obligatoriske og gjelder uansett. De er listet opp i lovens § 1–2. Eksempelvis kan nevnes regler om formkrav ved utleiers oppsigelse, regler om tilsidesettelse av oppsigelse og situasjonen ved leietakers død. Det er ikke mulig å avtale seg bort fra disse bestemmelsene. En oppdatert versjon av husleieloven kan til enhver tid finnes på <http://www.lovdatab.no/>.

Tidsbestemt eller tidsubestemt?

Ved leie av lokale står partene fritt til å avtale hvor lenge leieforholdet skal inngås for.

Vanligvis inngås kontraktene enten for en bestemt tid eller for et ubestemt tidsrom med en angitt oppsigelsestid.

Tidsbegrensede kontrakter opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leieperioden. De gir også en rett til å forbli i lokalene helt til leietidens utløp, så dersom utleier forsøker å si opp kontrakten er det viktig å protestere mot dette.

Dersom et tidsbegrenset leieforhold fortsetter utover tre måneder etter utløpet av avtalen og utleier ikke har oppfordret leietakeren til å flytte går

avtalen imidlertid over til å være tidsubestemt.

Tidsubestemte leiekontrakter varer – som navnet antyder – til de sies opp enten av utleier eller leietaker. Denne type kontrakter omtales derfor gjerne som oppsigelige kontrakter. Dersom annet ikke er avtalt gjelder husleielovens oppsigelsesfrist på tre måneder. Vær oppmerksom på at fristen løper fra den første i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det betyr at dersom leietaker f.eks. sier opp 2. september, vil leieforholdet ikke være over før utløpet av desember samme år.

... eller kombinasjoner av de to

Det er også mulig å avtale en kombinasjon av de to hovedtypene kontrakter. F.eks. kan man avtale å ha en tidsubegrenset kontrakt som bare kan sies opp i visse nærmere bestemte situasjoner. Eller man kan inngå en tidsbegrenset kontrakt med mulighet for tidligere oppsigelse.

Det er også mulig å avtale at leietaker skal ha rett til å forlenge en tidsbestemt kontrakt. Enten kan kontrakten gå over til å bli oppsigelig eller man kan bli enige om at kontrakten skal vare for en ny tidsbegrenset periode. Ved slike kontrakter er det svært viktig at leietaker leser kontraktens bestemmelser godt og har det klart for seg om forlengelsen skjer automatisk hvis man ikke foretar seg noe, eller om det må gjøres noe aktivt for å få rett til å få kontrakten fornyet. Det er gjerne også en forutsetning for forlengelse av kontrakten at partene skal reforhandle leiebetingelsene for den nye kontraktsperioden.

I noen tilfeller står det i kontrakten at leieforholdet skal forlenges automatisk for f.eks. fem og fem år av gangen, forutsatt at hverken utleier eller leietaker har sagt opp leieavtalen innen en viss frist før den gjeldende kontrakten utløper. En slik kontrakt som automa-

tisk forlenges dersom ingen av partene foretar seg noe vil etter omstendighetene kunne anses som tidsubestemt da den ikke har et klart opphørstidspunkt.

Krav til utleiers oppsigelse av tidsubestemte kontrakter

Leier kan si opp en tidsubestemt leiekontrakt uten å gi noen begrunnelse.

Dersom utleier ønsker å si opp en tidsubestemt kontrakt er dette ikke like enkelt. Det stilles både formelle krav til oppsigelsen og til at oppsigelsen er rimelig.

Oppsigelsen må være skriftlig og begrunnet. Det må i oppsigelsen opplyses om at leietaker kan protestere skriftlig mot oppsigelsen innen én måned etter at den er mottatt og at leietaker mister rett til å påberope seg at oppsigelsen er ulovlig dersom denne fristen overskrides. Dersom disse formkravene ikke er oppfylt er konsekvensen at oppsigelsen er ugyldig. Hvis leietakeren velger å protestere mot oppsigelsen må utleier reise søksmål innen tre måneder etter at leiers en måneds frist er utløpt. Gjøres ikke dette faller oppsigelsen bort.

Hva kan leietaker så begrunne sin protest med? Ifølge husleielovens obligatoriske regel kan en urimelig oppsigelse fra utleier settes til side. For å kunne fastslå om en oppsigelse er urimelig må det foretas en konkret interesseavveining mellom utleiers og leietakers behov. Leietaker har med andre ord et visst oppsigelsesvern. Han/hun vil f.eks. stå sterkere hvis oppsigelsen bare begrunnes med at utleier ønsker å leie ut til en annen leietaker enn hvis grunnen er at gården skal rehabiliteres eller lokalene skal brukes av utleier selv. Leietakers vesentlige mislighold (f.eks. manglende betaling) vil derimot alltid være lovlig oppsigelsesgrunn.

Rett til å overdra eller fremleie kontrakten?

En praksiseier vil naturlig nok være interessert i å kunne overdra husleiekontrakten dersom virksomheten skal selges. Ny eier ønsker som oftest å drive praksisen fra de samme lokalene, slik at en overdragelsesadgang utgjør en verdi i seg selv.

Også dersom praksiseier vil fremleie lokalene, enten til en annen praksiseier som skal være vedkommendes vikar eller erstatter i en tidsbegrenset periode eller til assistenttannleger som leier seg inn i praksisen, er det viktig å være oppmerksom på hva kontrakten sier om dette.

Partene står fritt til å avtale hva som her skal gjelde, slik at husleielovens bestemmelser ikke nødvendigvis gjelder.

Dersom ingenting er avtalt følger det av husleieloven at leietaker kan overføre leieretten sammen med virksomheten som drives i lokalet hvis det foreligger forutgående godkjenning

fra utleier. Hvis utleier ikke svarer på leiers søknad om å overføre leieretten innen en måned etter mottak av søknaden anses dette som en godkjenning. Utleier kan imidlertid bare nekte godkjenning dersom ny leiers forhold gir saklig grunn til det. Det skal derfor en del til. Utleier står imidlertid fritt til å innta strengere regler, og kan f.eks. oppstille krav om at utleier skal ha ubetinget vetorett mht. ny eier/leietaker.

Hvis leietaker ønsker å fremleie lokalene eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre må det også foreligge samtykke fra utleier. For fremleietilfellene har husleieloven ingen regel om at utleiers passivitet er å anse som en aksept av andre leietakere. Det oppstilles heller ikke et vilkår om saklig grunn for å kunne nekte leietaker å fremleie lokalene.

Leietakers død

Husleielovens regler om hva som skjer med husleiekontrakten dersom leietaker dør er ufravikelige.

Dersom det ikke står i kontrakten at bruksretten kan overføres, kan begge parter si opp kontrakten med tre måneders varsel forutsatt at dette gjøres skriftlig. Det er ingen krav til oppsigelsesgrunn.

Hvis det derimot står i kontrakten at bruksretten kan overføres gjelder de vanlige reglene for utleiers oppsigelse som er beskrevet foran. Leietakers arvinger eller dødsbo kan derimot alltid si opp med tre måneders varsel, forutsatt at oppsigelsen gis innen tre måneder etter dødsfallet.

Leiesum og felleskostnader

I de fleste leieforhold er leietaker forpliktet til både å betale leie for bruken av lokalene og også en andel av fellesutgifter. Det er viktig at det i kontrakten står klart presisert hvilke fellesut-

gifter som forventes dekket av leietakeren. Husk derfor å be om en opplisting av disse i kontraktsteksten, slik at utleier ikke senere kan belaste nye kostnader over på leietakerne.

Fellesutgiftene kan variere i løpet av året. Det vanlige er derfor at leietaker pålegges å betale en fast sum i måneden, og at det halvårlig eller årlig foretas en avregning opp mot faktiske kostnader. Det bør fremgå klart av kontrakten når avregningen skal skje. Det går også an å innta i kontrakten en frist for når økning av felleskostnadene skal varsles for å unngå at leietaker unngår å få ubehagelige overraskelser på avregningstidspunktet. Det er heller ikke noe i veien for å be utleier om å dokumentere krav som er begrunnet i økte faktiske kostnader.

Det er ikke uvanlig at husleiekontrakter inneholder klausuler om indeksregulering av leiesummen. Den vanligste indeksen å knytte seg opp mot er *konsumprisindeksen* som gjen-

speiler prisutviklingen på varer og tjenester etterspurt av private husholdninger. Alternativt kan man knytte reguleringen opp mot *Stormbull indeks* som reflekterer kostnadsutviklingen for produksjon av boligbygg. Det må fremgå av kontrakten på hvilket tidspunkt og hvor ofte (f.eks. hvert annet år, årlig, halvårlig) reguleringen skal skje. Det er bare selve husleien som indeksreguleres. Fellesutgiftene økes normalt bare dersom utleier kan dokumentere at han har fått økte kostnader.

Utleiers og leietakers plikter mens leieforholdet består

Også når det gjelder partenes plikter i leieforholdet kan man avtale seg bort fra husleielovens regler. Det er derfor svært viktig å sette seg godt inn i bestemmelser som gjelder slike forpliktelser.

Husleielovens regler gjelder imidlertid hvis annet ikke er avtalt. Vær spe-

sielt oppmerksom på lovens § 3–5 om vedlikehold der det står følgende:

- *Utleier* skal holde utleid husrom og eiendommen forøvrig i den stand som leier har krav på etter avtalen
- *Leier* skal vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen
- Må gjenstander som tilhører utleier skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt
- Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold

Tilbakelevering av lokalet ved leieforholdets slutt

Også når det gjelder tilbakelevering av lokalet står partene fritt til å avtale hva som skal gjelde.

Husleielovens regel, hvis ikke annet er avtalt, er at lokalet skal tilbakeleveres i samme stand som det var ved

overtakelsen. Reduksjon i standarden som følge av alminnelig slitasje og elde må aksepteres, forutsatt at leietaker har oppfylt sin vedlikeholdsplikt i leietiden.

Ifølge husleieloven kan utleier ikke uten særlig avtale kreve at leietaker setter lokalet tilbake til opprinnelig stand hvis leietaker hadde rett til å utføre endringene som er foretatt. Heller ikke hvis leietaker har foretatt endringer han/hun ikke hadde rett til, kan utleier kreve at lokalet settes tilbake til opprinnelig stand dersom dette vil medføre uforholdsmessige omkostninger for leietaker. I slike tilfeller kan

utleier imidlertid kreve erstatning fra leietaker for den verdireduksjon endringene eventuelt har medført.

Dessverre for leietakere er det svært vanlig at pliktene ved tilbakelevering er regulert annerledes i husleiekontrakten. Kontraktene inneholder ofte klausuler om at leietaker må sette lokalet tilbake til den stand det var da leietakeren i sin tid overtok det. Å innrede et lokale for å kunne tilpasse det til en tannlegevirksomhet innebærer store omkostninger. Dersom du ved leieforholdets slutt også må ta kostnaden ved å fjerne alle installasjoner, inkludert røropplegg mv., og

pusse opp slik at alle merker etter uni-ter og andre faste installasjoner fjernes, kan leieavtalen bli ganske kostbar, i alle fall hvis dette ikke reflekteres i lavere husleie. Husk derfor å lese kontrakten nøye også med tanke på dette punktet.

*Elisabeth Flatla Scarpello
advokat, NTFs sekretariat*

Avdeling for medlemsrådgivning

Medlemsrådgiverne gir råd innen de fleste næringsjuridiske områder samt i arbeidsgiver- og arbeidstakerspørsmål. Nedenfor er medlemsrådgiverne angitt med navn, tittel og hovedarbeidsområde. Alle som er oppført med juridisk medlemsrådgivning, kan veilede om juridiske spørsmål generelt, herunder f.eks. arbeidsrett, husleieavtaler, kontrakter mv. i tillegg til sine særskilte ansvarsområder.

Avdelingsleder Dag Erlend Reite
Juridisk medlemsrådgivning generelt, klagesaker og pasientskadeordninger.
E-post: dag.reite@tannlegeforening.no
Tlf. 22 54 74 12

Forhandlingssjef John Frammer
Medlemsrådgivning om lønns- og arbeidsvilkår, herunder pensjon. Rådgivning ift. kollektiv arbeidsrett, herunder tariffspørsmål og forhandlinger.
E-post: john.frammer@tannlegeforening.no
Tlf. 22 54 74 10

Seniorkonsulent Lin Muus Bendiksen
Medlemsrådgivning vedrørende arbeids- og driftsbetingelser for privatpraktiserende, lønns- og arbeidsforhold for hjelpepersonell i henhold til mønsteravtalen og internkontroll-HMS.
E-post: lin.bendiksen@tannlegeforening.no
Tlf. 22 54 74 15

Juridisk rådgiver Dag Kielland Nilsen
Juridisk medlemsrådgivning generelt, skatte- og avgiftsspørsmål.
E-post: dag.nilsen@tannlegeforening.no
Tlf. 22 54 74 35

Advokat Elisabeth Scarpello
Juridisk medlemsrådgivning generelt, etiske spørsmål, samarbeidsavtaler mellom tannleger.
E-post: elisabeth.scarpello@tannlegeforening.no
Tlf. 22 54 74 01