



AVTALEINNGÅELSE

Generelle råd om avtaleinngåelse for selvstendig næringsdrivende fysioterapeuter

SAMMENDRAG

Her finner du forskjellige råd om inngåelse av avtaler som kan være relevante for selvstendig næringsdrivende fysioterapeuter.

Avtaleinngåelse for selvstendig næringsdrivende

NFF seksjon arbeidsliv får mange henvendelser med spørsmål om avtaleinngåelse og avtaler generelt. Vi har derfor laget et notat med generelle råd om avtaler og avtaleinngåelse for selvstendig næringsdrivende fysioterapeuter.

Når selvstendig næringsdrivende inngår avtaler er det rettslige utgangspunktet at partene regnes som likeverdige profesjonelle parter. Dette er annerledes enn når for eksempel forbrukere inngår avtale med næringsdrivende. Dette gjelder også dersom fysioterapeuten som enkeltpersonforetak inngår avtale med et stort forsikringselskap med egen juridisk avdeling, eller med en stor profesjonell utleier av næringslokaler.

Inngåelse av avtaler for selvstendig næringsdrivende

NFF er aldri part i en leieavtale mellom to eller flere fysioterapeuter, eller mellom en fysioterapeut og en utleier. Dette gjelder også dersom det er NFFs standardavtaler som brukes som grunnlag for avtalen. Det er alltid de partene som avtalen angir som er avtaleparter og er ansvarlig for å oppfylle sin del av avtalen.

Når private parter inngår avtaler om forskjellige forhold er det i utgangspunktet avtalefrihet. Det vil si at partene selv avgjør hva de inngår avtale om, og hva avtalen går ut på, så lenge det ikke er regler på området som setter grenser for hva som kan avtales.

NFF anbefaler fysioterapeuter å alltid inngå skriftlige avtaler

Som selvstendig næringsdrivende er det generelt sett lite profesjonelt å benytte muntlige avtaler. Også gode venner eller kollegaer bør ha gode forretningsmessige skriftlige avtaler.

Dersom det oppstår en tvist, vil en muntlig avtale for eksempel ikke kunne avklare hva partene konkret har avtalt (det er de jo uenige om) eller hvordan en tvist skal løses.

Et avtaleutkast er et utgangspunkt for en diskusjon, ikke en endelig avtaletekst. Avtaleinngåelse legger nesten alltid opp til forhandlinger mellom partene. Det kan være en god idé å få bistand i forbindelse med forhandlinger, for eksempel fra en advokat, revisor eller regnskapsfører.

Det er viktig å tenke gjennom egne behov knyttet til avtalen før en avtale skrives under. Ta gjerne et 10 års perspektiv som utgangspunkt for å kartlegge egne behov. Mange avtaler skal ha en lang løpetid, og det kan være vanskelig å forutse alt som kan skje i virksomheten og i livet ellers. Dersom det kan bli aktuelt med foreldrepermisjon for eksempel, vil det være lurt at leieavtalen åpner for fremleie til en vikar i slike tilfeller.

Konkurransbegrensninger

Konkurransesklausuler er en type avtalevilkår det er grunn til å være spesielt oppmerksom på. Dersom det er avtaleregulert at en fysioterapeut ved oppsigelse av avtalen ikke kan jobbe som fysioterapeut innen en omkrets på for eksempel 5 km de nærmeste to årene, kan dette for den enkelte fysioterapeut i praksis medføre at vedkommende har skrevet under et yrkesforbud. Både varighet og geografisk avgrensning kan være tema for forhandlinger mellom partene.

Uoppsigelige avtaler er det også grunn til å være varsom med. NFF anbefaler at leieavtaler inneholder regler om oppsigelse. Det kan bli svært tungt økonomisk å måtte fortsette å betale leie for eksempel, etter at det ikke er aktuelt å bruke lokalene lenger, på grunn av en uoppsigelig leieavtale. Bare ved helt korte avtaler er det grunn til å utelate regler om oppsigelse.

Det er alltid viktig å gå grundig gjennom en avtale før signering. Etter signering, vil det som regel være svært vanskelig å endre avtalevilkår. En slik avtalerevisjon forutsetter at partene blir enige om innholdet i den nye avtalen.

Avtaler som inngås må også revideres fortløpende ettersom forhold som er berørt av avtalen endres. Når en fysioterapeut ved et institutt slutter eller nye kommer til, må de avtalene som berøres oppdateres slik at de alltid gjelder de partene avtalen skal gjelde for.

Hvis avtalene ikke er oppdatert, og det oppstår en tvist, vil det bety lite at det er avtalt noe om tvisteløsning, hvis ikke de aktuelle partene har signert avtalen.

Leieavtaler

Leieavtaler er den vanligste typen avtaler en selvstendig næringsdrivende fysioterapeut må forholde seg til. Som et minimum mener NFF at en leieavtale skal inneholde navn og beskrivelse av partene, hva avtalen omfatter, avtalens varighet, avtalt leie, mulighet for prisjustering, oppsigelsesregler og hvordan eventuelle uenigheter skal løses (tvisteløsning).

Partene har i utgangspunktet frihet til å avtale nivået på leien. Det er også mulig å avtale hvordan leiesummen skal reguleres. Husleieloven har også regler om indeksregulering av leie og tilpasning til gjengs leie, som gjelder med mindre partene har avtalt noe annet. Ved regulering er det viktig at partene overholder de fristene som gjelder eller som er avtalt.

Fysioterapeuter med avtalehjemmel med kommunen har avtalt en konkret adresse hvor hjemmelen skal utøves. Fysioterapeuten er dermed pålagt å leie lokaler med den som er utleier der hjemmelen er lokalisert. I slike tilfeller bør ikke utleier utnytte en «monopolsituasjon» for å oppnå urimelige leievilkår. For eksempel kan ikke utleier gjøre det umulig for fysioterapeuten å flytte sin praksis, dersom kommunen kommer med pålegg om det etter gjeldende regler.

Leieavtale med kommunen

Noen ganger leier kommunen ut lokaler til selvstendig næringsdrivende fysioterapeuter med avtalehjemmel. I slike tilfeller anbefaler NFF at inngås separat avtale om driftstilskudd, og separat leieavtale om lokalene.

Når kommunen forvalter avtalehjemler, er kommunen en offentlig myndighet. Som utleier er kommunen en vanlig eiendomsforvalter, og følger privatrettslige regler. Kommunen har med andre ord to ulike roller i denne sammenheng. Ved å kombinere avtale om driftstilskudd med leieavtale for kommunens lokaler, kan det bli spørsmål om bakgrunnsretten om leieavtaler (inkludert husleieloven) gjelder for leieforholdet. Det gjelder blant annet regler om oppsigelse, leieregulering mm. Det åpner også for uklarhet om fysioterapeuten må si om avtalen om driftstilskudd for å kunne si opp leieavtalen med kommunen.

Vikaravtaler

NFF har erfaring med at det særlig er utfordringer når fysioterapeuter skal inngå avtale med vikar som skal inn i praksisen i forbindelse med permisjoner, sykdom, videreutdanning eller

lignende. NFF mener partene gjør etiske og kollegiale vurderinger ved beregningen av leie og utforming av leievilkår i slike tilfeller.

Et etisk utgangspunkt ved fastsettelse av leiesum er at skal være et rimelig forhold mellom ytelse og motytelse. I denne forbindelse bør det forventes at tall som ligger til grunn for beregning av leie, dokumenteres. NFF anbefaler ikke at en leiesum fastsettes til å være en prosent av driftstilskudd og/eller brutto omsetning. NFF mener fast kronebeløp er mer forutsigelig for partene og er mer i samsvar med prinsippet om at det skal være et rimelig forhold mellom ytelse og motytelse.

Ved leiefastsettelse kan mange momenter ha betydning. Blant annet standard og beliggenhet på lokalene, utforming av lokalene er, om lokalene tilfredsstillende krav til universell utforming og taushetsplikt, om leietaker får tilgang til tilgang til treningslokaler, datasystemer, sentralbord, eventuell sekretærbistand, eller andre tjenester som har verdi for leietaker.

NFF seksjon arbeidsliv kan bistå med gjennomgang av avtaler før de skrives under. Logg inn på min side og opprett ny sak.