



Innhold

Generelle krav	1
Oppsummering for godkjenning av lokalene	1
a. Bruksendring eller nybygg	1
Momenter dersom du selv eier lokalene.....	2
Momenter ved leie av næringslokaler	2
Krav og anbefalinger til beliggenhet.....	3
Innredning av klinikk	3

Generelle krav

Et overordnet prinsipp når det gjelder lokaler som er offentlig tilgjengelige er at de skal være utformet i hht. bestemmelsene for universell utforming av byggverk for publikum. Se kravene om dette ved å følge linken:

[§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Videre skal lokalene være tilrettelagt for formålet slik at behandlingsaktiviteten er forsvarlig. For lokaler som brukes til helseformål stilles det også krav til ventilasjon, lys og hygiene. Lokalene må i tillegg oppfylle tekniske krav til brannsikkerhet.

Lokalene skal derfor være godkjent av kommunens Plan- og bygningsetat for fysioterapivirksomhet.

Kravene til en klinikk som har driftsavtale(r) tilknyttet er at det skal være mulig å behandle pasienter med alle typer handikapp, det skal således være mulig for en person som bruker elektrisk rullestol å komme til lokalene og bli behandlet. Det må også være toalettforhold som er tilrettelagt for handikappede. Dette fremgår av ASA 4313 punkt 11 og [Forskrift om funksjons- og kvalitetskrav for fysioterapeuter med kommunal driftsavtale](#).

I tillegg til dette skal personvernet ivaretas, dvs. at i behandlingssituasjonen skal det ikke være mulig for andre å overhøre det som blir sagt eller å se den pågående behandlingen.

Oppsummering for godkjenning av lokalene

- a. Bruksendring eller nybygg
 - Hvis lokalene tidligere har hatt en annen bruk (f.eks. butikk eller kontor), må du søke om **bruksendring** hos kommunen for å tilpasse lokalene til fysioterapi.
 - For nybygg må byggesøknad og brukstillatelse innhentes.
- b. Godkjenning fra kommunen
 - Lokaler for fysioterapi må være i tråd med kommunale reguleringsplaner og oppfylle krav til virksomheter som påvirker folkehelsen. Kommunens miljørettede helseverntjeneste kan kreve melding om oppstart.

Momenter dersom du selv eier lokalene

1. Lokalets/byggets omsettelighet til andre formål.
Lokalet bør være attraktivt for andre formål enn drift av fysikalsk institutt og det bør ikke være forbundet med alt for store utgifter å innrede det til annet formål. Dette fordi du ved salg av praksisen; dersom denne er basert på kommunal driftsavtale, ikke kan påregne at overtakende fysioterapeut vil kjøpe lokalene. En må også undersøke med bygningsrådet hvordan reguleringsbestemmelsene er på stedet, med henblikk på annen aktuell anvendelse.
2. Skattemessige momenter.
Når du investerer i egne lokaler aktiveres det investerte beløpet til avskrivning med 2 % pr. år (forretningsbygg). Dette beløpet kommer til fradrag i inntekten på linje med renteutgifter. Når lokalet selges, vil salgssum minus gjenstående saldo bli lagt til inntekten. Du opparbeider deg dermed en potensiell skattegjeld etter hvert som tiden går. Beskatningen av dette beløpet er for tiden 22 %, som forfaller ved påfølgende skatteoppgjør, eller kan nedskrives over en 7-års periode.
3. Driftsutgifter som eier av eiendommen.
Som gårdeier har du utgifter i forbindelse med vedlikehold av bygningen, kommunale avgifter, forsikring av bygget, eiendomsskatt, vaktmester, snørydding, istapper m.m.

Momenter ved leie av næringslokaler

1. Kontraktens varighet og oppsigelsesfrister - noen kontrakter inngås på åremål, f.eks. for 5 år om gangen. Dersom det er flere utøvere som etablerer en gruppepraksis i lokalene bør leiekontrakten utformes slik at alle deltakerne er ansvarlig for å betale hver sin andel av leien. Dette for å motvirke at utøvere trekker seg ut av samarbeidet (gruppepraksisen), og dermed setter de gjenværende utøvere i en situasjon hvor lokalene er for store og leien blir uforholdsmessig stor for de gjenværende.
2. Kostnader ved innredning av lokalet, lokalets stand ved overtakelse og tilbakelevering må vurderes. Dersom du får store utgifter til bygningsmessige tilpasninger, må dette veies nøye opp mot muligheten for forlengelse av leieforholdet. Kostnader til fast innredning kompenseres vanligvis ikke av gårdeieren når leieforholdet opphører.
3. Utleiers og leietakers plikter. Vanligvis er leietaker ansvarlig for innredning og vedlikehold av innvendige arealer, mens utleier er ansvarlig for utvendig vedlikehold, vaktmester og snørydding. Bestemmelser om fremleie bør også tas med.
4. Tillatelse til skilting må avtales i leiekontrakten. Det kan i tillegg være aktuelt å søkes tillatelse hos bygningsrådet, dersom ikke slik tillatelse foreligger fra tidligere leieforhold.
5. Skattemessige momenter. Utgifter til innredning av lokalene aktiveres til avskrivning, og må betraktes som en investering. Alle øvrige utgifter i forbindelse med leieforholdet inngår i driftsutgiftene, og føres til fradrag det året de forfaller.
6. Etablering i tilknytning til helsesentre, treningssentre eller legepraksis vil kunne anbefales. Det kan ofte inngås fordelaktige leieavtaler med treningssentre, fordi et samarbeid kan etableres, der fysioterapeuten fungerer som konsulent for treningssenteret, mot å få benytte dette i behandlingsøyemed. Begge parter vil kunne "tjene" på dette.
7. Ved inngåelse av kommunal driftsavtale vil kommunen kunne stille som betingelse at etableringen skal kje i et kommunalt eid helsesenter. Det er da kommunen selv som foreslår leiebetingelsene, og ikke sjelden relateres leieprisen til størrelsen av driftstilskuddet. En slik binding er ikke akseptabel fordi størrelsen av driftstilskuddet ikke er relatert til kostnader ved drift av lokaler. Driftstilskuddet vil også kunne variere på en helt annen måte enn leieprisene i utleiemarkedet. Du bør undersøke utleieprisene i tilsvarende private bygg i nærheten, og ta dette opp med kommunen før avtaleinngåelse dersom kommunens leiepriser er høyere enn de er på det private marked. Dersom kommunen forlanger leiekontrakt med en viss bindingstid, for eksempel 5 - 10 år, bør

dette følges opp av en tilsvarende garanti mot oppsigelse av den kommunale driftsavtalen. Husk at en inngåelse av en avtale om lokaleleie forutsetter at det oppnås enighet mellom partene. Det er altså ikke bare opp til kommunen å «fastsette» leiebetingelsene, de skal være gjenstand for forhandlinger og enighet for å være bindende.

8. **VIKTIG** – Det er alene de bestemmelsene som er nedfelt i leiekontrakten som gjelder i leieforholdet. Det finnes ingen sentrale bestemmelser som regulerer forhold i leie av næringslokaler.

Studer derfor leiekontrakten nøye, og vurder om bestemmelsene er forenelig med ditt behov. Vær spesielt oppmerksom på varighet og oppsigelse. Det er vanlig at en leiekontrakt løper på åremål, og at du er bundet til å betale leie i denne tiden. Undersøk om du kan fremleie lokalene dersom du av en eller annen grunn ikke selv kan drive virksomhet i dem i en periode eller for resten av leietiden.

Krav og anbefalinger til beliggenhet.

Der det gjelder etablering av kommunal avtalepraksis, må beliggenheten bestemmes i forståelse med kommunen, som vil ha det endelige ordet i denne sammenhengen. Kommunen stiller også krav om tilgjengelighet og lokalets innredning se nedenfor. Kommunens styringsrett gjelder bare i tilfelle der det inngås kommunal driftsavtale.

Står du fritt til selv å velge beliggenheten anbefales en sentral beliggenhet, dog bør prisen veies opp mot inntjeningsmulighetene, og et kompromiss vil ofte bli resultatet. Det er viktig at det er tilstrekkelig parkeringsmuligheter ikke for langt fra lokalene, med henblikk på pasienter med gangproblemer, rullestolbrukere som kommer med handikappdrosje o. lign. Der lokalene ikke ligger på "bakkenivå" må heis forefinnes slik at rullestolbrukere kan behandles. Dette er ikke et krav dersom virksomheten er «helprivat».

Innredning av klinikk

Statens Helsetilsyn har utarbeidet en "Veileder for planlegging av lokaler for helse- og sosialtjenesten i kommunene". Denne veilederen er foreldet, men danner utgangspunkt for PFF's anbefalinger for innredning av et institutt.

Instituttet skal ha rom som ivaretar følgende funksjoner:

- Entre med garderobe og plass til utendørs fottøy – helst med oppbevaringsbokser for hver enkelt pasient slik at ikke det skjer forveksling av fottøy mv.
- Venterom, med tilgang til toaletter (dame-, herre- og handicaptoalett). Disse rommene kan være felles med andre virksomheter.
- Oppbevaringsrom for forbruksartikler, apparater og annet utstyr som ikke skal stå fremme.
- **Undersøkelles- behandlings- og treningsrom bør kunne fylle disse funksjonene:**
 - Individuell undersøkelse og behandling.
 - Gruppebehandling.
 - Av- og påkledning.
 - Selvtrening med veileder.
 - Undervisning og kursvirksomhet.
 - Varsling til fellesareal og kontorrom ved behov.
 - Håndvask.
- **Toalett, Dusj og garderobe:**
 - Det skal være tilgang til toalett for handikappede med rullestol
 - Arealet bør dekke behovet for 2 dusjer og to garderober (begge kjønn) i forbindelse med aktiviteter i behandlingsrom og treningsrom.
- **Areal for undersøkelse og behandling**
 - Areal for trening bør være min. 30 kvm. Det bør forefinnes adekvat utstyr for treningsterapi og slyngeterapi, dersom ikke sistnevnte utstyr er montert i behandlingsrommene eller mobilt.
 - Rom for undersøkelse/behandling skal være stort nok til at en person i elektrisk

rullestol kommer inn i rommet uten særlig ulempe. Det skal være plass til behandlingsbenk, ledsager og nødvendig utstyr.

PFF anbefaler derfor at rommet er min. 12 kvm. – minimum lengde 4 m. og minimum bredde 3 m. Det bør være takhøyde på 2,70 m. for å gi god plass til eventuelt slyngeutstyr.

- **Klima og miljø:**

- God ventilasjon - trekk bør unngås. Temperatur for inneklær og avkledning.
- Innsyn må unngås - glatt gulvbelegg må unngås - gulvbelegg bør være vaskbart.
- Behandlingsrommet skal være lydisolert slik at samtale ikke kan overhøres av personer utenfor rommet.
- Det bør være tilgang av dagslys i undersøkelses-/behandlingsrom. I tilfelle dette ikke er mulig skal det monteres gode belysningsløsninger.