

Danske Havne Standard lejekontrakt og bygningislejeforhold

MAZANTI-ANDERSEN,
KORSO JENSEN & PARTNERE
ADVOKATFIRMA

ADVOKAT METTE RAVN STEENSTRUP

Indhold

1. Danske Havnes standardlejekontrakt generelt
2. Specifikke emner
3. Forlængelse af konkurrencefritagelsen
4. Ændringer i påtegningen
5. Ophør af lejeforhold før kontraktudløb
6. Misligholdelse
7. Garantiforpligtelsen ved flere lejemaal

1. Lejeaftalen generelt

Den retlige ramme for lejekontrakten

Kontraktens specifikke del

Kontraktens generelle del

Mulighed for ensartet administration

2. Specifikke forhold

Overtagelsen og benyttelsen af arealet (generelle bestemmelser § 1)

Afl levering ved lejemalets ophør

Generelle bestemmelser § 11

Udlejers brug af arealet (generelle bestemmelser § 8)

Omsætningsgarantien (generelle bestemmelser § 17)

3. Forlængelse af konkurrencefritagelsen

Konkurrencestyrelsen fastslog ved afgørelse af 30. januar 2002, at der blev givet fritagelse for forbudet i Konkurrencelovens § 6 i 5 år fra 1. marts 2001. Der blev derfor ved brev af den 20. december 2005 til Konkurrencestyrelsen indgivet en ny anmodning om meddelelse af en ikke-indgrebserklæring vedrørende nettoprisreguleringsklausulen, jf. Konkurrencelovens § 9, forlængelse af konkurrencefritagelsen af 30. januar 2002, for så vidt angår omsætningsgarantien (KL 8, stk. 4) og meddelelse af en ikke-indgrebserklæring i relation til den samlede aftale, jf. KL 11, stk. 5.

Sagen behandles i Konkurrencestyrelsen.

Sandsynligt
udfald ⇒ oprindelig fritagelse forlænges

Andre mulige
udfald

4. Ændringer i påtegningen

Baggrunden for ændringen

De reelle foretagne ændringer

Konsekvenserne deraf for havnene

5. Ophør af lejeforhold før kontraktudløb

Frigørelse med 1 års varsel til datoerne for betaling af halvårsleje, hvis udlejer i egenskab af havn

- > får brug for det udlejede areal til havnemæssige foranstaltninger
- > betaling af erstatning eller flytning mod kompensation

Generelle bestemmelser § 8.

- > frigørelse som følge af brand, nedrivning eller manglende anvendelse med et halvt års varsel til dato for betaling af halvårsleje, forudsat bygninger på det lejede areal enten brænder eller nedrives og nye ikke opføres inden for 6 måneder efter påkrav eller
- > hvis bygningerne, trods påkrav derom, ikke benyttes.

Generelle bestemmelser § 9.

6. Misligholdelse

Havnenes reaktionsmuligheder i tilfælde af lejernes misligholdelse følger dels af lejeaftalen og dels af almindelige obligationsretlige principper.

Kontraktens § 21:

Manglende lejebetaling.

Anden væsentlig misligholdelse.

Anden væsentlig misligholdelse rammes ind af lejers pligter i henhold til kontrakten og de almindelige obligationsretlige regler.

Lejers pligter udgøres af § 1 (hegning, pligter vedrørende fysiske rammer, døre og porte, afløbsetablering mv.)

§ 2 Arealets benyttelse

§ 4 Renholdelse af areal og gader

§ 5 Al vedligeholdelse og renholdelse af lejers bygninger skal ske, så disse stedse er i god og velvedligeholdt stand.

§ 10 Tilsyn

Overtrædes en af de nævnte pligter, beror det på en konkret bedømmelse, om misligholdelsen er væsentlig. Er den det, kan udlejer hæve lejemålet, enten uden varsel eller med varsel.

Hvis misligholdelsen har medført et tab, kan udlejer for dette dækket, hvis der tillige fra lejers side foreligger culpa.

7. Garantiforpligtelser ved flere lejemål

Garantiforpligtelsen følger af § 17.

Hvert lejemål udløser principielt en garantiforpligtelse.
