

Generelle bestemmelser for Kontrakt om leje af havneareal

Havn

§ 1 Overtagelse og bebyggelse af arealet

Lejemålet overtages som beset, og i den stand, hvori det er og forefindes. Lejeren påtager sig ved overtagelsen hverken risiko eller ansvar for tidligere lejeres eller ejeres forurening.

Lejeren har ret til og er, såfremt udlejer afgiver skriftligt pålæg forpligtet til for egen regning at opsætte et hegn i det lejede areals begrænsningslinier.

Hegnet skal med hensyn til type og farve m.v. være i overensstemmelse med det af udlejer fastsatte i det ovennævnte pålæg.

Hegnet skal vedvarende renholdes og i øvrigt holdes i god vedligeholdt stand.

Eventuelle døre og porte i hegnet må ikke kunne åbnes udad.

Udgifterne til eventuelle fælleshegn afholdes forholdsmæssigt af de lejere, hvis arealer grænser op til sådanne hegn.

Lejeren skal, for egen regning efter en af udlejer godkendt plan, etablere afløb fra det lejede og de på dette eventuelle opførte bygninger m.v. til havnens eller kommunens kloaksystem, såfremt et sådant findes, eller på anden måde, godkendt at udlejer.

Udlejer kan dog, når forholdene efter udlejers skøn taler derfor, lade sådanne eller lignende arbejder udføre for lejeres regning.

Opførelse af bygninger, skure, andre stationære anlæg, herunder siloer, større mekaniske apparater, andre anlægsarbejder eller lignende og anbringelse af reklameskilte etc. på det lejede, må kun foretages efter forudgående skriftligt samtykke fra udlejer.

Omkostninger i forbindelse med opfyldelsen af myndighedskrav vedrørende lejers egen indretning og drift afholdes af lejeren, og lejeren har ansvaret for opnåelse af fornødne myndighedsgodkendelser m.v.

Lejeren indhenter endvidere myndighedernes godkendelse, såfremt dette kræves til senere ændringer af det lejede.

Væsentlig ændring af det lejede og af evt. bygningers og anlægs ydre fremtoning, må kun foretages efter forudgående skriftligt samtykke fra udlejer. Offentlige påbud om lejeres indretning og anvendelse, der udstedes efter det lejede kontraktmæssigt er afleveret, er udlejer uvedkommende og efterkommes af lejeren uden udgifter for udlejer.

Planer og detaltegninger m.v. til de bygninger, anlæg m.v., der ønskes opført, skal endvidere forinden arbejdets eventuelle påbegyndelse forelægges udlejer, til dennes skriftlige godkendelse med dokumentationen af, at de fornødne myndighedstilladelser er opnået.

Porte, døre og vinduer m.v., hvis underkant ikke er mindst 5 meter over terrænhøjde, må ikke, når de åbnes, række ud over det lejedes begrænsningslinier.

Kræves der ved opførelsen af eventuelle bygninger, anlæg, m.v., særlige funderingsarbejder, drager lejer omsorg for og er ansvarlig for, at der ikke ved udgravning, grundvandssænkning, lænspumpning af byggegruber, rammearbejder eller på anden måde forvoldes skade på kajindfatninger, nærliggende bygninger, anlæg etc.

Rambukke og lignende må kun anvendes efter forudgående skriftligt samtykke fra udlejer.

Lejer påtager sig det fulde erstatningsansvar for eventuelle skader på bygninger, anlæg, havnekonstruktioner og -udstyr, trediemand eller trediemands ejendom, som måtte opstå på grund af lejers opførelse af bygninger, anlæg m.v., og lejer er forpligtet til øjeblikkeligt at indstille arbejdet, såfremt der er risiko for, at sådanne anlægsarbejder medfører risiko for skade på havnen eller trediemands ejendom.

Lejer skal på det lejede etablere tilstrækkelige parkeringspladser til brug for personale med tilknytning til lejers virksomhed og øvrig kørsel til og fra lejers virksomhed. Parkering må således ikke finde sted i havnens gader og veje m.v.

§ 2 Arealets benyttelse

Arealet må kun benyttes i overensstemmelse med de i kontraktens pkt. 2 fastsatte bestemmelser. Hvor hensynet til nærliggende kajindfatninger eller andre forhold gør det nødvendigt, kan der af udlejer fastsættes en maksimal belastning af arealet.

På arealet og i de på dette opførte bygninger må i almindelighed kun oplægges sådanne varer og sådant materiel, som omsættes søværts eller landværts af/til den virksomhed, hvortil arealet er udlejet.

Letantændelige varer samt eksplosive stoffer, ætsende eller ilde lugtende varer, som ved deres udseende eller på anden måde kan være ubehagelige for omgivelserne eller varer, der på en anden måde er forurenende, må ikke oplægges, med mindre udlejer og miljømyndighederne giver særlig tilladelse hertil.

Der må ikke fra arealet udsprede generende røg, lugt eller støv eller anden form for forurening og ikke fremkaldes generende støj ud over, hvad der er nødvendig følge af den brug, som er tilladt i kontrakten, og der må ikke på arealet uden udlejerens forudgående skriftlige tilladelse udøves nogen virksomhed, der forhøjer brandrisikoen for de nærliggende virksomheder.

Såfremt arealet benyttes til oplæg af brandfarlige eller forurenende varer, væsker eller faste stoffer er lejer erstatningspligtig overfor udlejer for enhver skade, som påføres udlejer derved, uanset om den skadevoldende begivenhed kan tilregnes lejer som forsætlig eller uagtsom. Denne erstatningspligt omfatter også oprensning efter jordforurening m.v., som konstateres i tiden efter lejemålets ophør, og forældes ikke.

Lejer er på samme måde erstatningspligtig overfor udlejer for enhver skade på havneværker, -udstyr, fartøjer, redskaber og last m.v., som forårsages af kemikalie- og/eller olieudslip, afledning fra olie- eller kemikalieholdigt eller anden form for forurenede spildevand, eller anden forurening af det lejede, eller forurening i øvrigt hidrørende fra den på det lejede drevne virksomhed.

For enhver skade, overfor trediemand er lejer erstatningspligtig forvoldt ved forurening forårsaget af lejer, som led i de erhvervs-mæssige eller offentlige aktiviteter, der udøves fra det lejede, jf. den til enhver tid gældende lovgivning om erstatning for miljøskader.

Lejere, der i deres virksomhed anvender eller opbevarer tanke indeholdende olie eller kemikalier, der er nedgravet eller stillet på jorden, og lejere, der driver en virksomhed, der til enhver tid må anses at kunne ligestilles med de i den ovenfor angivne lovgivning nævnte eksempler, omfattes af erstatningspligten.

Med hensyn til force majeure, hændelighed, egen skyld etc. vedrørende eventuelle andre forekommende skader end forureningsskader, henvises der til dansk rets almindelige regler på området.

I de på arealet eventuelt opførte bygninger må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse indrettes beboelse, ligesom der ej heller uden udlejerens tilladelse må indrettes eller drives butikker for detailhandel.

§ 3 Forhold til omkringliggende gader m.v.

Ind- og udlosning til og fra arealet må ikke unødigt afbryde eller væsentligt genere færdslen i de omkringliggende gader m.v. Faste eller bevægelige losseapparater, der rækker ud over det lejede areals begrænsningslinier, må ikke opføres uden udlejerens forudgående skriftlige samtykke. Apparater af denne og lignende art, som tillades opført, må, når de er ude af brug, ikke række ud over kaj eller bolværk eller ind i de tilstedeværende jernbanespor foreskrevne frie profiler eller i gadeprofilen mindre end 5,0 m over gadebelægningen.

Trafikken i havnen eller på kajen må ikke udover det efter forholdenes natur nødvendige generes ved apparaternes benyttelse. Lejeren erstatter den skade eller ulempe, som på grund af apparaternes opførelse, tilstedeværelse, benyttelse eller fjernelse forvoldes havnen eller trediemand.

Anbringelse af losseapparater og lignende medfører ikke nogen fortrinsret til benyttelse af bolværket ud for det lejede areal, men udlejer vil stedse søge at skaffe lejeren den bedst mulige adgang til at udnytte apparatet.

Efter benyttelse af kran, opløsningstragte, transportører og lignende skal lejeren på benyttede arealer, herunder spor, rengøre og fjerne spildt materiale m.v. hidrørende fra den på arealet udførte aktivitet.

§ 4 Renholdelse af areal og gader

Lejeren skal inden for det lejede areal på tilbørlig måde renholde arealet samt eventuelt på dette værende veje, bygninger m.v.

Ligeledes påhviler det lejeren at renholde de ud for arealet værende veje og gader indtil midtlinien, således som det til enhver tid følger af offentlige forskrifter, herunder politivedtægten.

Medmindre andet er aftalt i denne kontrakt, er lejeren forpligtet til at overtage de grundejerne påhvilende forpligtelser i henhold til gældende love og vedtægter.

Sne, is og affald fra det udlejede areal må ikke henkastes på havnens pladser, gader, veje eller i havnens bassiner, med mindre udlejer giver forudgående skriftlig tilladelse hertil.

§ 5 Vedligeholdelse af lejers bygninger m.v.

Al vedligeholdelse og renholdelse af lejers bygninger og øvrige på det lejede værende anlæg, herunder også evt. ledninger og installationer uden for skel m.v., påhviler lejeren således, at det stedse holdes i god vedligeholdt stand. I modsat fald kan udlejer foranlede istandsættelse for lejers regning.

§ 6 Andre reglementer og bestemmelser

Lejeren er til enhver tid underkastet de reglementer og bestemmelser, der gælder for havnen og sporene, jf. særlig det for havnen gældende ordensreglement, såvel som de bestemmelser, der foreskrives af myndighederne, herunder plan- og miljømyndighederne samt arbejdstilsynet.

Lejeren indhenter selv og for egen regning eventuelle myndigheds-godkendelser til brug for lejerens anvendelse af det lejede, og lejeren er ansvarlig for, at det lejede vedvarende drives indenfor rammerne af myndighedernes godkendelse.

Lejeren kan ikke gøre erstatningsansvar eller andre misligholdelsesbeføjelser gældende over for udlejer, såfremt det måtte vise sig, at myndighederne – uanset årsag – ikke giver de fornødne tilladelser til det lejedes bebyggelse, benyttelse, virksomhedens etablering og drift m.v.

§ 7 Udlejers dispositioner i forhold til det lejede

Lejeren må finde sig i de ulemper, der fremkommer ved udførelsen af offentlige arbejder på havnen uden for det lejede areal, og kan ikke i sådan anledning gøre krav på erstatning eller fradrag i lejen.

Særlig bemærkes, at lejeren skal finde sig i ind- eller udrykninger af bolværkslinien ud for det lejede areal. Udlejer er berettiget til imod at erstatte lejeren det derved direkte forvoldte tab at lade anbringe elektriske ledninger, lamper og lignende på de lejeren tilhørende bygninger samt til at føre vand-, gas-, elektricitets- og kloakledninger, tunneler, losseapparater m.v. ind over eller under det udlejede areal, når lejeren ikke derved hindres i udøvelsen af den i kontrakten hjemlede brug af arealet.

§ 8 Hvis udlejer får brug for arealet eller en del af det

Hvis udlejer i lejeperioden – i egenskab af havn – får brug for det udlejede areal til havnemæssige foranstaltninger, fx til vedligeholdelse, forbedring af havnen eller havnens faciliteter, kan udlejer, uanset eventuel tillagt uopsigelighed, med 1 års skriftligt varsel, opsiges lejemålet til ophør til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af halvårsleje, mod at yde lejeren erstatning for de ham tilhørende bygninger m.v., som er beliggende på det lejede.

Ved erstatningsfastsættelsen skal der tages hensyn til den tilstand, bygningerne befinder sig i på ophørstidspunktet. Kan mindelig overenskomst om erstatningen ikke opnås, afgøres erstatnings-spørgsmålet ved voldgift, jf. § 26.

I stedet for at opsiges og yde erstatning som foran nævnt, kan udlejer med 1 års skriftligt varsel til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af halvårsleje, vælge at forlange lejeren tilhørende bygninger og anlæg flyttet til et andet bekvemt beliggende areal af nogenlunde samme størrelse, som udlejer da er pligtig at anvise, og således, at udlejer betaler flytteomkostninger tillige med øvrige direkte og dokumenterede udgifter, dog ekskl. driftstab eller andre indirekte tab for lejeren efter mindelig overenskomst eller fastsat ved voldgift, jf. § 26.

Såfremt udlejer skønner, at mindre afståelser af det udlejede areal til spor, veje eller lignende er nødvendige – såfremt dette efter udlejerens skøn ikke forhindrer lejers brug af det lejede til formålet – må

lejerens finde sig heri uden ret til at opsige eller ophæve kontrakten mod en erstatning der, for så vidt mindelig overenskomst ikke kan opnås, ligeledes fastsættes ved voldgift, jf. § 26.

§ 9 Hvis bygninger brænder, nedrives eller ikke anvendes

Brænder eller nedrives en eller flere af de på arealet værende bygninger, og der ikke inden 6 måneder, efter at udlejer har fremsat krav derom, påbegynder opførelse af nye bygninger af lignende omfang, som de nedbrændte eller nedrevne, eller henligger de på arealet værende bygninger og anlæg ubenyttede i længere tid – i alle tilfælde når dette sker vedvarende i 6 måneder, efter at udlejer har påtalt forholdet, således at der ikke tilføres varer, hvorved der skaffes en regelmæssig ind- og udførsel over havnens bolværker, er udlejer, uanset bestemmelserne i pkt. 1 i de særlige vilkår, berettiget til at opsige lejemålet med 6 måneders varsel til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af halvårsleje.

§ 10 Udlejers tilsyn

Udlejer eller udlejers repræsentanter er berettiget til at påse, at arealet kun benyttes i overensstemmelse med kontraktens bestemmelser, og har derfor til enhver tid adgang til arealet.

Forefindes varer eller genstande, hvis oplægning på arealet ikke er tilladt, er udlejer efter forgæves skriftlig påkrav berettiget til at lade disse fjerne for lejerens regning.

Dersom lejerens efter udlejers skøn på noget punkt undlader at opfylde sine forpligtelser med hensyn til vedligeholdelse, renholdelse eller lignende, er udlejer berettiget til, efter udløbet af en af denne fastsat rimelig frist til forholdets berigtigelse, at lade de nødvendige foranstaltninger bringe til udførelse for lejerens regning.

§ 11 Aflevering ved lejemålets ophør – depositum

Lejerens forpligter sig til, såfremt ikke anden skriftlig aftale træffes med udlejer, ved lejemålets ophør at aflevere arealet i samme stand, som det er overtaget, og fuldstændig ryddeliggjort – herunder for bygninger, fundamenter og installationer af enhver art – samt fri for jordforurening og anden form for forurening, jf. § 2, stk. 3 og 4.

I mangel heraf er udlejer berettiget til at lade arealet ryddeliggøre og rense for lejerens regning.

Bestemmelser for aflevering af arealet kan fastsættes i kontraktens pkt. 5.

Til sikkerhed for ovennævnte forpligtelser stilles ved kontraktens indgåelse et depositum svarende til 6 (seks) måneders leje ekskl. moms. Beløbet forrentes med depotrente.

Størrelsen af depositum reguleres i takt med areallejen samt ved eventuel yderligere bebyggelse på arealet – herunder om- og tilbygninger.

Depositum og andre beløb beroende hos udlejer tilbageholdes, såfremt udlejer er nødsaget til at foretage miljøundersøgelser af det lejede og senere forestå eventuel forureningsbekæmpelse.

Konstateres der forurening på det lejede, kan udlejer stille krav om omgående etablering og iværksættelse af afværgeforanstaltninger til hindring af forureningens udbredelse samt til bekæmpelse af denne.

Kræver den konstaterede forurening ikke omgående indgriben, kan udlejer og lejer, såfremt udlejer ikke kræver omgående iværksættelse af forureningsbekæmpelse, aftale, at lejerens stiller fuld dækkende bankgaranti i anerkendt pengeinstitut for senere oprensning.

Oprensningen foretages derefter på et af udlejer til lejerens skriftligt meddelt senere tidspunkt.

Opfylder det lejede på fraflytningstidspunktet ikke den ovenfor angivne stand, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til kontrakten for den periode, der medgår til istandsættelsen, herunder til en eventuel forureningsbekæmpelse.

§ 12 Fremleje

Fremleje eller anden form for overladelse af brugen af de lejede areal eller nogen del deraf, samt af lokaler i eventuelle bygninger tilhørende lejer på arealet – mod eller uden vederlag – må ikke finde sted uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

Godkendelse af fremleje til havnevedkommende virksomhed kan kun nægtes under hensyn til fremlejetagerens økonomiske forhold eller af andre havnevedkommende saglige grunde.

§ 13 Lejeregulering

Uanset eventuel uopsigelighed kan udlejer regulere den til enhver tid gældende arealleje hver 1. januar med den procentvise ændring i nettoprisindexet eller et tilsvarende prisindex. Regulering foretages i givet fald første gang den 1. januar efter lejemålets ikrafttræden, på grundlag af ændringen i oktober-nettoprisindexet i det forudgående år.

§ 14 Forsikringer

Lejer forsikrer eventuelle bygninger på det lejede og det til lejers brug af det lejede eventuelt tilknyttede driftsmateriale og driftspersonale m.v., herunder bygningsbrandforsikring. Forsikringen dækker enhver skade på udlejers ejendom, på trediemand eller trediemands ejendom, som kan henføres til lejers brug af det lejede, dog undtaget miljøskadeforsikring. Dækningernes omfang aftales mellem parterne.

§ 15 Skatter og afgifter

Lejerens er fastsat under hensyn til, at udlejer betaler de nuværende grundskatter på arealet, medens nuværende og kommende skatter og afgifter af de af lejerens på arealet opførte bygninger m.v., betales af lejerens.

Lejerens betaler endvidere lejemålets andel af fremtidige skatter og afgifter, herunder stigninger i:

- Skatter, dækningsafgifter og andre afgifter, herunder grundskatter
- Samtlige afgifter og udefrakommende pålæg af enhver art vedrørende det lejedes drift og administration, herunder til miljøtilsyn, spildevandsafgift, renovationsafgift, vandafgift, eventuelle vejbidrag og eventuelle bidrag til kloak, foranstaltninger vedr. ændringer af afløb til havnens bassiner, særlige havneforanstaltninger, der enten måtte blive pålagt som tilslutningsbidrag og/eller årlige bidrag etc., udefra af det offentlige
- Bidrag pålagt af det offentlige til specielle formål, fx. olieforurening i havnen m.v.

Eventuelle afgifter/bidrag pålagt havnen udefra, engangsbidrag og evt. anlægsudgifter, betales af lejerens ligeligt over 8 år, med mindre andet aftales. Beløbet forrentes med den til enhver tid gældende diskonto.

§ 16 Omklassificering

Såfremt udviklingen på havnen i form af forbedringer i infrastrukturen, af hensyn til såvel havnen som brugerne, gør det nødvendigt at foretage en omklassifikation, kan en sådan gennemføres med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. En omklassifikation kan tidligst få virkning 5 år efter lejemålets ikrafttræden.

En omklassifikation må ikke indebære lejestigninger overstigende 33% af lejen på tidspunktet for omklassifikationens iværksættelse.

Efter foretagen omklassifikation kan ny omklassifikation først ske efter udløbet af en 5-årig periode, regnet fra den tidligere omklassifikations ikrafttræden.

§ 17 Omsætningsgaranti

Lejeren forpligter sig til at lade godsomsætningen (indførsel og/eller udførsel) på det lejede areal foregå fortrinsvis over bolværk i havnen.

Lejeren garanterer udlejer, at hans virksomhed på det lejede areal årligt vil tilføre havnen skibs- og vareafgifter af et nærmere defineret beløb, skibs- og vareafgifter svarende til (en procentsats) af den årlige leje eller en nærmere fastsat tons-omsætning.

Omsætningsgarantien er fastsat i pkt. 4 i de særlige vilkår.

Omsætningsgarantien stiger automatisk forholdsmæssigt i overensstemmelse med den til enhver tid værende leje, jf. §§ 13, 15 og 16.

I tilfælde af lejemålets ophør inden for en periode bliver omsætningsgarantien at beregne for den forløbne del af perioden.

Hvis lejeren i et år har tilført havnen større omsætning end den garanterede, kan han inden for merværdien kræve tilbagebetalt, hvad han for et eller flere af de nærmest foregående 4 år har måttet godtgøre udlejer, fordi garantien ikke er nået.

Hvis lejeren i et år på samme måde har tilført havnen en mindre omsætning end den garanterede, er han fritaget for at yde udlejer godtgørelse for det manglende, i det omfang han i et eller flere af de nærmest foregående 4 år har tilført havnen meromsætning ud over den garanterede.

Udligningen sker først med det ældste år inden for den nævnte periode, derefter med det næstældste o.s.v.

Lejeren er pligtig til en gang årligt at oplyse, og såfremt udlejer anmoder derom dokumentere, hvor stor en godsmængde der i det sidste forløbne år er transporteret – landværts og søværts – til og fra den på arealet liggende virksomhed, fordelt på varearter.

§ 18 Afgift af jernbanevogne

Når varer med jernbanevogne transporteres til eller fra det lejede areal uden at være indført eller skulle udføres over havnens bolværk, erlægges en afgift pr. jernbanevogn efter den til enhver tid gældende takst.

Afgiften betales månedsvis bagud, og lejeren er pligtig til efter udløbet af hver måned at anmelde, og såfremt udlejer anmoder derom dokumentere, gennemførte afgiftspligtige jernbanevognstransporter til havnen.

§ 19 Lejerens repræsentant

Såfremt lejeren ikke har forretningsadresse på havnen eller nær havnen, skal han over for udlejer anvise en anden, som på hans vegne kan modtage meddelelser og anvisninger fra havneopsynet og holdes ansvarlig for forpligtelserne efter kontrakten.

§ 20 Retslige forkyndelser

Retslige forkyndelser for lejeren kan til enhver tid retsgyldigt finde sted på det lejede areal, for hvem af lejerens folk, der antræffes.

§ 21 Misligholdelse

Såfremt lejen, eller nogen anden i kontrakten fastsat afgift eller ydelse, trods påkrav ved anbefalet brev, udebliver 8 dage efter forfaldstid, eller såfremt lejeren på anden måde væsentligt misligholder kontrakten, er udlejer berettiget til at hæve lejemålet, og lejeren er i så fald pligtig til straks og uden erstatning inden for en af udlejer fastsat frist at fraflytte og ryddeliggøre, herunder rense arealet som i § 11 angivet. Alternativt kan udlejer vælge i stedet for ophævelse at foretage de fornødne foranstaltninger for lejers regning.

Efterkommer lejeren ikke sådant krav, kan udlejer på lejerens bekostning ved fogeden lade sig indsætte i besiddelsen af det udlejede. Lejeren er i alle tilfælde pligtig at betale leje for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham med almindeligt varsel, og til at erstatte udlejer ethvert af misligholdelsen følgende tab. Hvad udlejer indvinder eller burde indvinde ved arealets udnyttelse inden for ovennævnte tidsrum, skal dog komme lejeren til gode.

§ 22 Merværdiafgift

Udlejer er i overensstemmelse med lov af 18. maj 1977 om ændring af merværdiafgiftsloven frivilligt registreret for udlejning af fast ejendom.

Leje, depositum og andre ydelser i henhold til kontrakten tillægges derfor merværdiafgift i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

§ 23 Tinglysning

Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning at lade kontrakten tinglyse på det lejede. Udlejer er ved kontraktens ophør berettiget til at foranledige lejekontrakten aflyst, idet lejers opsigelsesgivelse/udlejers opsigelsesgivelse tjener til legitimation.

§ 24 Kontraktgenpart til lejeren

Den om lejemålet oprettede kontrakt forbliver i udlejers besiddelse, medens lejeren får udleveret en bekræftet genpart (kopi) af kontrakten.

§ 25 Udgifter til kontraktens oprettelse m.m.

De med kontraktens oprettelse, stempeling og tinglysning samt med arealets afmærkning og beregning forbundne udgifter afholdes af lejeren.

Afmærkning, arealberegning og lignende foretages af den af udlejer anviste landinspektør.

§ 26 Voldgift

Eventuelle tvivsspørgsmål vedrørende denne lejekontrakt vil være at indanke for den af Sammenslutningen af danske Havne og Det Danske Handelskammer i fællesskab oprettede voldgiftsret.