

# Danske Havnes standardlejekontrakt

Journal nr. 4/0120-0389-0008/ISA/KHS

Rådsmødet den 29. november 2006

---

## Resumé

---

1. Ved skrivelse af 20. december 2005 har Brancheforeningen Danske Havne anmeldt foreningens standardlejekontrakt til brug for medlemmernes udlejning af havnearealer og anmodet om en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 subsidiært forlængelse af den af Rådet den 30. januar 2002 meddelte fritagelse vedrørende kontraktens vilkår om omsætningsgaranti i medfør af konkurrencelovens § 8 stk. 1. Omsætningsgarantien udgør en del af areallejen, dvs. en del af lejen betales via skibs- og vareafgifter, som lejeren tilføjer havnen i forbindelse med godsomsætning over havnens bolværk. Derudover ansøges om forlængelse af den ligeledes i 2002 meddelte ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 i relation til kontraktens nettoprisreguleringsklausul. Endelig anmodes om en ikke-indgrebserklæring i relation til den samlede kontrakt, jf. konkurrencelovens § 11 stk. 5.
2. Konkurrencerådet gav i 2002 en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 til standardlejekontraktens vilkår vedr. nettoprisreguleringsklausulen samt en 5-årig fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1 til standardlejekontraktens vilkår vedr. omsætningsgaranti regnet fra den 8. marts 2001.
3. Konkurrencestyrelsen har i forbindelse med den nye anmeldelse af aftalen modtaget indsigelser fra brancheforeningen Danske Havnevirksomheder, som repræsenterer lejerne, mod fortsat fritagelse af kontraktens vilkår om omsætningsgaranti i medfør af konkurrencelovens § 8, stk. 1 samt ikke-indgrebserklæringen meddelt kontraktens vilkår vedr. nettoprisreguleringsklausulen i medfør af konkurrencelovens § 9.
4. Konkurrencestyrelsen har i den anledning foretaget en undersøgelse af standardlejekontraktens bestemmelser med henblik på en vurdering af, hvorvidt vilkåret om omsætningsgaranti er omfattet af forbudet i konkurrencelovens § 6, og i givet fald om vilkåret fortsat opfylder betingelserne efter konkurrencelovens § 8, stk. 1 for en fritagelse, samt om betingelserne for at trække ikke-indgrebserklæringen tilbage efter konkurrencelovens § 9 er til stede i relation til nettoprisreguleringsklausulen.
5. I den forbindelse har styrelsen indhentet oplysninger fra Danske Havnes medlemmer om havnenes praksis vedr. nettoprisreguleringsklausulen og omsætningsgarantien.
6. Undersøgelsen viser, at knap halvdelen af Danske Havnes medlemmer regulerer lejen automatisk én gang årligt efter nettoprisindekset. Flere af de resterende havne tager i stedet lejetaksterne til revurdering én gang årligt og beslutter derefter, om lejen overhovedet skal stige og i givet fald, hvor meget. I den forbindelse benytter nogle havne nettoprisindekset, mens andre bruger helt andre regulerings-satser.
7. Praksis på området viser, at nettoprisindekset anvendes i vidt omfang til regulering af husleje, som ikke er pålagt moms, dvs. typisk lejekontrakter for erhvervslejemål. Derudover indeholder lejekontrakterne ofte en lang uopsigelighed fra udlejers side på op til 10-20 år, mens lejer typisk binder sig for 6 måneder. Løbende regulering af lejekontrakter med så lang uopsigelighed er naturlig, da den øvrige prisudvikling i samfundet ellers risikerer at underminere indtjeningsgrundlaget for udlejningen.
8. På baggrund af undersøgelsen er det vurderingen, at nettoprisreguleringsklausulen ikke mærkbart begrænser konkurrencen og derfor ikke er omfattet af forbudet i konkurrencelovens § 6, stk. 1. Der er derfor ikke grundlag for at trække ikke-indgrebserklæringen afgivet af Rådet den 30. januar 2002 tilbage.
9. Undersøgelsen viser også, at størstedelen af havnene benytter omsætningsgarantien på et udsnit af deres kontrakter, men omfanget varierer meget mellem havnene. Typisk gælder det, at havnene har omsætningsgaranti for lejemål, der ligger tættest på kajen. Størrelsen af omsætningsgarantien varierer ligeledes meget blandt havnene og ligger i intervallet 0,5 – 4

gange areallejen. Derudover viser undersøgelsen, at omsætningsgarantien både benyttes med og uden anvendelse af Danske Havnes standardlejekontrakt.

10. Det vurderes, at vilkåret anvendes til at opnå den bedst mulige leje set med den udlejende havns øjne. Havnens indtjening herfra består dels af en arealleje, men også af den afledte omsætning ved fragtleveringer over havnens bolværk. En areallejer har sjældent mulighed for at substituere med andre arealer i andre havne, og omsætningsgarantien med krav om tonnage over bolværk ses derfor ikke at have en afskærmende virkning for udlejning i andre havne.

11. Omsætningsgarantien kan således betragtes som en del af prisen på lejen, og da spørgeskemaundersøgelsen viser, at både omfanget og størrelsen af omsætningsgarantien varierer meget mellem havnene, vurderes det til forskel fra Rådets afgørelse i 2002, at omsætningsgarantien ikke begrænser konkurrencen, og vilkåret er derfor ikke omfattet af forbudet i konkurrencelovens § 6, stk. 1. Vilkaeret kan derfor meddeles en ikke-indgrebserklæring i medfør af konkurrencelovens § 9.

12. Der er i en række havne tale om lokale monopoler, og det kan ikke afvises, at der kan forekomme misbrug af dominerende stilling. Det er derfor på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger ikke muligt at meddele aftalen i sin helhed en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 11, stk. 5. Der er stor forskel på havnene, og derfor skal der foretages en individuel vurdering af havnenes position, hvor de enkelte kundeforhold skal undersøges førend en sådan erklæring evt. vil kunne gives.

## Afgørelse

---

13. Det meddeles brancheforeningen Danske Havne, at den i Danske Havnes standardlejekontrakt indeholdte nettoprisreguleringsklausul på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger fortsat ikke falder ind under forbudet i konkurrencelovens § 6 stk. 1, og at der derfor ikke er grundlag for at trække ikke-indgrebserklæringen afgivet af Rådet den 30. januar 2002 efter konkurrencelovens § 9 tilbage.

14. Endvidere meddeles det brancheforeningen Danske Havne, at den i Danske Havnes standardlejekontrakt indeholdte omsætningsgaranti på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger ikke er omfattet af forbudet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, hvorfor der kan gives meddelelse om ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 9.

15. Endeligt meddeles brancheforeningen Danske Havne, at standardlejekontrakten i sin helhed på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger ikke kan meddeles en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 11, stk. 5.

## Sagsfremstilling

---

### Indledning

16. Ved skrivelse af 20. december 2005 har Brancheforeningen Danske Havne anmeldt foreningens standardlejekontrakt til brug for medlemmernes udlejning af havnearealer og anmodet om en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 subsidiært forlængelse af den af Rådet den 30. januar 2002 meddelte fritagelse vedrørende kontraktens vilkår om omsætningsgaranti i medfør af konkurrencelovens § 8 stk. 1. Derudover ansøges om forlængelse af den ligeledes i 2002 meddelte ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 i relation til kontraktens nettoprisreguleringsklausul. Endelig anmodes om en ikke-indgrebserklæring i relation til den samlede kontrakt, jf. konkurrencelovens § 11 stk. 5.

17. Kontrakten benyttes af Danske Havnes medlemmer ved indgåelse af aftaler om udlejning af havnearealer, dvs. der er tale om en regulering mellem indbyrdes konkurrerende virksomheder. Det er frivilligt for Danske Havnes medlemmer, om de vil benytte kontrakten. Kontrakten er ifølge anmelder forhandlet med brancheforeningen Danske Havnevirkomheder, der repræsenterer lejerne af havnearealer.

18. Standardlejekontrakten blev første gang anmeldt den 8. marts 2001. Ved den lejlighed traf Konkurrencerådet den 30. januar 2002 følgende afgørelse vedrørende kontraktvilkårene om nettoprisreguleringsklausul samt omsætningsgaranti:

*19. Det meddeles Sammenslutningen af Danske Havne, at nettoprisreguleringsklausulen ikke falder ind under forbudet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, og der er, jf. § 9, derfor ikke grundlag for at udstede påbud efter § 6, stk. 4. Omsætningsgarantien er omfattet af konkurrencelovens § 6, stk. 1, hvorfor der ikke kan gives meddelelse om ikke-indgreb efter lovens § 9. Konkurrencerådet fritager denne del aftalen fra forbudet i konkurrencelovens § 6, stk. 1, jf. § 8, stk. 1.*

20. Fritagelsen gives for 5 år, regnet fra den 8. marts 2001, jf. konkurrencelovens § 8, stk. 3, sammenholdt med § 4 i Konkurrencerådets bekendtgørelse nr. 854 af 30. august 2000.

21. Standardlejekontrakten er i dens indhold ikke ændret i forhold til den tidligere indsendte kontrakt.

22. Konkurrencestyrelsen har i forbindelse med den nye anmeldelse af standardlejekontrakten modtaget indsigelser fra brancheforeningen Danske Havnevirksomheder.

23. Danske Havnevirksomheder oplyser, at kontrakten i modsætning til Danske Havnes opfattelse aldrig er blevet forhandlet færdig, da parterne ikke kunne nå til enighed.

24. Derudover har Danske Havnevirksomheder lavet en undersøgelse af branchen, som giver dem en opfattelse af, at vilkårene i standardlejekontrakten reelt forhindrer fri konkurrence på området samt, at kontrakten skærper areallejers forpligtigelser overfor udlejer i et urimeligt omfang.

### **Virksomhederne**

25. **Danske Havne** er en brancheorganisation for de danske havne og har 60 medlemmer, som organisatorisk er fordelt med 23 kommunale havne, 22 kommunale selvstyrehavne, 8 aktieselskabshavne samt 7 medlemmer med anden organisationsform, herunder havne på Grønland og Færøerne.

26. **Danske Privathavne** har siden 2002 været optaget som associeret medlem af Danske Havne, hvoraf stort set alle private havne er medlemmer. Ifølge foreningens egne oplysninger dækkes 98 pct. af den godsmængde, der sker via privathavnene.

27. Af de 60 medlemshavne hos Danske Havne indgår de 45 offentligt i Danmarks Statistiks oversigt over skibsfarten på danske havne med en godsomsætning på knap 65 mio. tons, hvortil kommer 33 mio. tons, som omsættes i de private havne. Danske Havnes medlemmer har således en samlet markedsandel på ca. 98 mio. tons svarende til 98 pct. af den samlede godsomsætning i danske havne.

28. **Danske Havnevirksomheder** er en brancheorganisation, der varetager interesser for virksomheder, der er placeret og driver virksomhed i danske havne. Danske havnevirksomheder har per. 1. juli 2006, 96 medlemmer.

### **Markedsbeskrivelse**

29. Aftalen vedrører udlejning af havnearealer i Danmark. I Danmark er der i alt 119 trafikhavne [1], hvoraf ca. 80 havne er egentlige erhvervshavne. Havnene havde i 2004 en samlet godsomsætning på godt 100 mio. tons. Heraf var halvdelen af havnenes samlede godsomsætning koncentreret på 6 havne. Havnene er organiseret som enten statshavne, kommunale havne, selvstyrehavne, helt eller delvist kommunalt eller statsligt ejede aktieselskabshavne eller private havne.

30. I 2004 omsatte de 30 største havne 92 mio. tons gods svarende til 92,2 pct. af den samlede godsmængde. Heraf tegner de offentlige styrede havne sig for 69 mio. tons, mens de 9 største private havne omsatte 23 mio. tons i 2004. De private havne er næsten udelukkende havne med begrænset anvendelse, idet det fortrinsvis er kraftvarmehavne og havne, der kun modtager eget gods, og dermed ikke er åbne for trafik. Dermed er de typisk heller ikke arealudlejere.

31. Havnene har forskellig størrelse. Derudover er der store forskelle i de godstyper, som spiller en rolle i de enkelte havne. Endelig er der forskelle i havnenes rettigheder i relation til at udføre havnerelateret operatørvirksomhed og skibsrelaterede hjælpetjenester. Kommunale havne må alene varetage anlæg og drift af havnens infrastruktur. Kommunale selvstyrehavne må udover anlæg og drift af havnens infrastruktur også varetage drift af kraner og anden suprastruktur på havnen. Havne organiseret som helt eller delvist kommunal eller statsligt ejede aktieselskaber må udover de ydelser, som kan varetages af kommunale selvstyrehavne også udføre havnerelateret operatørvirksomhed, fx stevedorevirksomhed. Privatretligt organiserede havnes aktiviteter er ikke begrænset af havneloven.

### **Standardlejekontrakten**

32. Danske Havnes standardlejekontrakt indeholder vilkår for leje af havnearealer. Der er tale om en vedtagelse inden for en brancheforening, dvs. mellem en sammenslutning af virksomheder.

33. Aftalen indeholder et vilkår om lejeregulering. Det følger af § 13 i standardlejekontraktens generelle bestemmelser, at lejen årligt kan reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset eller et tilsvarende indeks.

34. Aftalen indeholder endvidere et vilkår om omsætningsgaranti. Omsætningsgarantien udgør en del af areallejen, dvs. en del af lejen betales via skibs- og vareafgifter, som lejeren tilføjer havnen i forbindelse med godsomsætning over havnens bolværk. Areallejens størrelse er således betinget af, at lejeren garanterer udlejerens at tilføre havnen skibs- og vareafgifter af enten et bestemt beløb eller svarende til en fast procentsats af den årlige leje eller af den årlige tonsomsætning.

35. Hvorvidt omsætningsgarantien benyttes samt i givet fald størrelsen af garantien forhandles individuelt mellem parterne. Også selve lejens størrelse forhandles individuelt mellem parterne oftest med udgangspunkt i den enkeltes havn faste takstskema. Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel, idet der dog individuelt kan aftales en uopsigelsesperiode fra udlejers side.

### Hørings svar

36. Udkast til rådnotat har været i høring hos Danske Havne og Danske Havnevirksomheder.

37. Hovedpunkterne i høringssvarene er gengivet nedenfor og er indarbejdet og kommenteret under de relevante punkter i notatet.

#### *Danske Havnes høringssvar*

38. Danske Havne har anført, at der i forhold til den samlede standardlejeaftale fortsat ønskes en fritagelse efter konkurrencelovens § 11, stk. 5, som den foreligger fra Danske Havne.

#### *Danske Havnevirksomheders høringssvar*

39. Danske havnevirksomheder har anført, at standardlejekontraktens omsætningsgaranti hverken bør meddeles en ikke-indgrebs erklæring efter konkurrencelovens § 9 eller en fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1. Begrundelsen herfor er risikoen for muligt misbrug af dominerende stilling i konkrete aftaleforhold. Danske Havnevirksomheder anfører fx, at "forhandlingsmiljøet" mellem havne og areallejer samt parternes forskellige forhandlingsposition bør indgå med mere vægt i den konkurrencemæssige vurdering af den anmeldte standardlejekontrakt. Styrelsen er enig i, at der kan tænkes situationer, hvor der kan opstå misbrug af dominerende stilling. Dette vil fortsat kunne håndteres efter konkurrencelovens § 11.

40. Danske Havnevirksomheder har endvidere anført, at det anmeldte kontraktvilkår om lejeregulering bør præciseres, så havnene i højere grad tilskønnes til alene at bruge nettoprisindekset ved eventuel lejeregulering. Synspunkterne er gengivet og kommenteret i de relevante afsnit i notatet.

### Vurdering

---

#### Det relevante marked

41. Standardlejekontrakten omhandler udlejning af havnearealer tilhørende brancheforeningen Danske Havnes medlemmer. Det relevante produktmarked er derfor markedet for udlejning af kajnære arealer. Arealerne udlejes til virksomheder, for hvilke beliggenhed ved en havn har stor vigtighed, idet virksomhederne har behov for havnefaciliteterne.

42. Det geografiske marked kan afgrænses til en enkelt lokalitet eller landsdel alt efter afstanden mellem de kajnære arealer. En havnerelateret virksomheds mulighed for at substituere gods til et areal beliggende i en anden havn anses for begrænset, idet arealets beliggenhed vil være af central betydning for mange af de virksomheder, der lejer sig ind i en havn, hvorved et areal i fx Esbjerg ikke vil kunne substitueres med et areal i København.

43. I praksis er det begrænset, hvilke aktiviteter hovedparten af de private havne tilbyder, eftersom de oftest er indrettet til in-house virksomhed, fx et olieraffineri. Havnearealer ejet af private havne vil derfor kun i meget begrænset omfang kunne anses for en del af markedet.

44. Beliggenhed ved en havn er af central betydning for en stor del af de virksomheder, der lejer sig ind, derfor er det tilsvarende kun få andre udlejningsarealer, der *ikke* er beliggende ved en havn, der vil kunne substituere havnearealer. Et krav til sådanne arealer vil være, at de har de nødvendige infrastrukturforhold i form af adgang til hovedlandevejssynet og hovedjernbanenettet og dermed til havnefaciliteter. Efterspørgsels substitutionen anses derfor at være begrænset. Udbudssubstitution er ligeledes også begrænset, idet det ikke anses for praktisk muligt at tilføre markedet flere kajnære arealer.

45. I og med at efterspørgsels- og udbudssubstitutionen må anses for stærkt begrænset samt det faktum, at Danske Havnes medlemmer har en markedsandel på knap 98 pct. kan det relevante produktmarked herefter afgrænses til markedet for udlejning af havnearealer tilhørende medlemmer af Danske Havne, mens der kan defineres flere små lokale geografiske markeder.

46. Der kan argumenteres for en mindre snæver afgrænsning af markedet, idet nogle virksomheder med lejemål på havnen vil kunne ligge længere væk. Det bemærkes, at det ikke er afgørende for sagens endelige vurdering, om det relevante produktmarked udstrækkes til at omfatte yderligere arealer end arealer med havnebeliggenhed.

### **Samhandelspåvirkning**

47. Det skal vurderes, om aftalen giver anledning til mærkbar påvirkning af samhandlen. I givet fald vil sagen skulle behandles efter EU-traktatens konkurrenceregler i stedet for konkurrencelovens regler.

48. Aftalen vedrører udlejning af havnearealer tilhørende medlemmerne af brancheforeningen Danske Havne. Standardlejekontrakten og den heraf samordnede praksis vurderes kun at have virkninger i Danmark og altså ikke i flere medlemsstater.

49. Da det geografiske marked er opdelt i mindre lokale markeder, vurderes aftalen ikke at give anledning til, at samhandelen udvikler sig anderledes med aftalen, end den med tilstrækkelig sandsynlighed ville have gjort uden. Der er derfor hverken tale om nogen mærkbar påvirkning af samhandlen eller nogen væsentlig markedsafskærmning som følge af aftalen, og sagen skal derfor afgøres efter konkurrencelovens regler.

### **Konkurrencelovens § 6 stk. 1-3**

50. Det blev ved afgørelsen i 2001 lagt til grund, at to forhold i kontrakten kan antages at have til formål eller til følge at begrænse konkurrencen.

51. Det ene forhold er nettoprisreguleringsklausulen, hvoraf det fremgår, at lejen kan reguleres årligt med den procentvise ændring i nettoprisindekset eller tilsvarende indeks.

52. Det andet forhold er vilkåret om omsætningsgaranti. Det stilles for det første som betingelse, at det lejede areal skal benyttes til havnevedkommende virksomhed, og at godsmængden på det lejede areal foregår fortrinsvist over havnens bolværk. For det andet skal lejeren garantere udlejeren, at ville tilføre havnen skibs- og vareafgifter af enten et bestemt beløb eller svarende til en fast procentsats af den årlige leje eller af den årlige tons-omsætning. Omsætningsgarantien gælder alene lejere med godsomsætning, idet f.eks. lejere uden godsomsætning beskæftiget med anden havnevedkommende virksomhed ikke er omfattet.

53. Kontrakten er ikke ændret siden 2001, og det er stadig disse to vilkår i standardlejekontrakten, som styrelsen vurderer, kan have til formål eller til følge at begrænse konkurrencen i relation til konkurrencelovens § 6.

### **Nettoprisreguleringsklausulen**

54. Som begrundelse for anmodningen om fortsat ikke-indgreb efter konkurrencelovens § 9 lægger anmelderen til grund, at nettoprisreguleringsklausulen fortsat er et neutralt og praktisk værktøj til beregning af den fremtidige leje, og henviser således til Konkurrencerådets tidligere afgørelse vedrørende nettoprisreguleringsklausulen.

55. Baggrunden for at nettojusteringsindekset i 2002 blev meddelt en ikke-indgrebserklæring i henhold til § 9 var, at Rådet fandt, at nettoprisindekset synes at være et naturligt udgangspunkt ved forhandling af kontrakt på området. Derudover kan parterne aftale en anden regulering, hvis de ønsker det.

56. Siden afgørelsen om fritagelsen af standardlejekontrakten i 2002 er Konkurrencestyrelsen blevet gjort opmærksom på branchens (lejernes) stigende utilfredshed med bl.a. den årlige automatiske lejeregulering. Ifølge Danske Havnevirksomheder har den årlige lejeregulering en meget uniformeret virkning på prisstigningen, som de mener, begrænser konkurrencen mellem havnene.

57. Som dokumentation for denne konkurrencebegrænsning har Danske Havnevirksomheder foretaget en mindre undersøgelse blandt deres medlemmer, der viser, at Danske Havnes medlemmer i høj grad benytter sig af automatisk lejeregulering samt omsætningsgaranti. Undersøgelsen indeholder oplysninger fra 11 havne.

58. Konkurrencestyrelsen finder, at 11 havne er for spinkelt et grundlag at basere undersøgelsen på, og styrelsen har derfor udsendt deres eget spørgeskema til Danske Havnes medlemmer.[2]
59. Spørgeskemaet indeholder spørgsmål vedrørende havnens udformning af areallejekontrakter, herunder om det er Danske Havnes standardlejekontrakt, der benyttes. Derudover efterspørges oplysninger om størrelsen af den årlige lejeregulering og omsætningsgarantien, samt hvilke sanktioner lejer pålægges, hvis omsætningsgarantien ikke nås.
60. Styrelsen har modtaget svar fra 44 af de 57 havne, som spørgeskemaet er sendt til. De 44 havne der har indsendt svar står for ca. 99 pct. af den samlede godsomsætning hos Danske Havnes medlemmer[3].
61. Af svarene fremgår det, at 26 af havnene benytter Danske Havnes standardlejekontrakt, når de udlejer arealer på havnen. Disse 26 havne tegner sig for ca. 60 pct. af den samlede godsomsætning blandt Danske Havnes medlemmer og ca. 42 pct. af den samlede godsomsætning i de danske havne i 2005.
62. 14 af de 25 havne der benytter Danske Havnes standardlejekontrakt regulerer automatisk lejen én gang årligt efter nettoprisindekset. Derudover regulerer yderligere 7 havne automatisk lejen én gang årligt i størstedelen af deres kontrakter efter nettoprisindekset, selvom de ikke benytter standardlejekontrakten. Dvs. i alt 21 medlemmer benytter sig af automatisk lejeregulering efter nettoprisindekset, svarende til ca. 45 pct. af den samlede godsomsætning hos Danske Havnes medlemmer.
63. De resterende havne regulerer ikke automatisk efter nettoprisindekset, i stedet tager flere havne taksterne til revurdering én gang årligt og bestemmer derefter, om lejen skal stige, dvs. der kan nogle gange gå flere år imellem, at lejen reguleres. Nogle havne benytter nettoprisindekset i den forbindelse, men flere benytter også andre reguleringsindeks/satser fx pristalsregulering og reguleringssatser afhængig af udviklingen i anlægskapitalen.
64. Som udgangspunkt er det almindeligt, at nettoprisreguleringsindekset anvendes til regulering af erhvervslejemål. Regulering efter nettoprisindekset sikrer, at reguleringen ikke påvirkes af indirekte skatter eller ændringer heri og bruges derfor i praksis ofte på beløb ekskl. moms, der skal reguleres. Nettoprisindekset anvendes således i stort omfang til regulering af husleje, som ikke er pålagt moms, dvs. typisk lejekontrakter for erhvervslejemål.[4]
65. Derudover er vilkåret vedr. nettoprisreguleringsklausulen løst formuleret i standardlejekontrakten, idet der henvises til formuleringen af den pågældende § 13 i standardlejekontraktens generelle bestemmelser: "*Uanset en evt. uopsigelighed kan udlejer regulere den til enhver tid gældende arealleje hver 1. januar med den procentvise ændring i nettoprisindekset eller tilsvarende prisindex*". Endeligt viser spørgeskemaundersøgelsen, at det kun er knap halvdelen af Danske Havnes medlemmer, der benytter sig af automatisk lejeregulering efter nettoprisindekset, mens de resterende medlemmer benytter andre former for regulering, hvor reguleringssatser og hyppighed varierer væsentligt fra havn til havn.
66. Danske Havnevirksomheder har anført, at formuleringen af det anmeldte kontraktvilkår om lejeregulering bør præciseres, så havnene i højere grad tilskønnes til at bruge nettoprisindekset ved en eventuel lejeregulering. Danske Havnevirksomheders begrundelse er, at lejereguleringen bør ses i lyset af den nye havnelov og de deraf udvidede beføjelser for visse havnetyper til at drive virksomhed i konkurrence med private havnevirksomheder. En anden lejeregulering end via nettoprisindekset vil ifølge Danske Havnevirksomheder kunne føre til ulige konkurrence i forholdet mellem havnen som udlejer og areallejer. En uniformeret indeksering af lejereguleringen vil være konkurrencebegrænsende, og Danske Havnevirksomheders forslag vurderes derfor at være i strid med konkurrencereglerne.
67. Det vurderes derfor på baggrund af spørgeskemaundersøgelsen, at vilkåret vedr. nettoprisreguleringsklausulen ikke begrænser konkurrencen mærkbart, idet det kun er knap halvdelen af medlemmerne, der benytter sig af den.
68. Lejekontrakterne indeholder også ofte en lang uopsigelighed fra udlejers side på op til 10-20 år, mens lejer typisk binder sig for 6 måneder. Løbende regulering af lejekontrakter med så lang uopsigelighed er naturlig, da den øvrige prisudvikling i samfundet ellers risikerer at underminere indtjeningsgrundlaget for udlejningen.
69. Danske Havnevirksomheder har anført, at parterne i praksis ofte aftaler en gensidig uopsigelighed, idet areallejer ofte har bebygget det lejede areal, hvorfor en opsigelse ofte vil være forbundet med store omkostninger for areallejer. Det vurderes, at det forhold, at lejekontrakterne ofte løber over en lang tidshorisont, gør løbende regulering naturlig og nødvendig i en eller anden form.

70. På baggrund af undersøgelsen og erfaring med nettoprisindekset i forbindelse med anden erhvervsudlejning vurderes det således, at nettoprisreguleringsklausulen ikke er omfattet af konkurrencelovens § 6 stk. 1. Der er derfor ikke grundlag for at trække ikke-indgrebserklæringen i henhold til konkurrencelovens § 9 afgivet 30. januar 2002 tilbage.

### **Omsætningsgarantien**

71. Som begrundelse for anmodningen om en ikke-indgrebserklæring subsidiært en forlængelse af fritagelsen i henhold til konkurrencelovens § 8 stk. 1 til standardlejekontraktens vilkår om omsætningsgaranti har anmelder anført, at der ikke er foretaget ændringer i standardlejekontrakten siden 2002. Anmelder understreger ligeledes, at der i forbindelse med forhandlingerne om standardlejekontrakten ikke har været uenighed mellem Danske Havne og Danske Havnevirksomheder om omsætningsgarantien.

72. Af tabellen nedenfor fremgår oplysninger fra Konkurrencestyrelsens spørgeskemaundersøgelse om standardlejekontraktens vilkår om omsætningsgaranti.

	<b>Havnenes lejekontrakter fordelt efter omsætningsgarantiens benyttelsesgrad</b>							
	0 pct. - 100 pct.		0 pct. - 25 pct.		25 pct. - 50 pct.		50 pct. - 100 pct.	
	Antal havne	Vægtet pct. <sup>a)</sup>	Antal havne	Vægtet pct.	Antal havne	Vægtet pct.	Antal havne	Vægtet pct.
<b>Havne der benytter omsætningsgaranti</b>	<b>28</b>	<b>89</b>	<b>8</b>	<b>23,4</b>	<b>9</b>	<b>32,4</b>	<b>11</b>	<b>33,3</b>
- Heraf havne der også benytter DH's kontrakt	17	59,9	3	2,1	7	28,3	7	29,5
- Heraf havne der ikke bruger DH's kontrakt	11	29,1	5	21,3	2	4,1	4	3,8
Havne der ikke benytter omsætningsgaranti	16	11	-	-	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	-	-	-	-	-	-

*a): Vægtet andel af den samlede godsomsætning hos Danske Havnes medlemmer*

73. Ud af de 44 havne der har besvaret undersøgelsen, benytter 28 havne (89 pct.) omsætningsgarantien i et givet omfang. Heraf benytter 17 havne (59,9 pct.) omsætningsgarantien sammen med Danske Havnes standardlejekontrakt. 11 af de adspurgte havne (29,1 pct.) oplyser, at de ikke anvender Danske Havnes standardlejekontrakt med alligevel bruger omsætningsgarantien i deres lejekontrakter. Der er således 16 havne (11 pct.) der ikke benytter omsætningsgaranti overhovedet.

74. Det er vigtigt at bemærke, at det er meget forskelligt i hvilket omfang havnene benytter omsætningsgarantien. Af tabellen fremgår det således, at 17 havne (55,8 pct.) benytter omsætningsgarantien på mindre end 50 pct. af deres areallejekontrakter, hvoraf 8 havne (23,4 pct.) bruger den på mindre end 25 pct. af deres kontrakter. De resterende 11 havne (33,3 pct.) bruger omsætningsgarantien på mere en 50 pct. af deres kontrakter.

75. Størrelsen af selve omsætningsgarantien varierer også meget mellem havnene og ligger indenfor intervallet 0,5 – 4 gange den årlige arealleje. Dvs. lejeren forpligtiger sig til at bringe havnen omsætning fx i forbindelse med skibs- og vareafgifter svarende til 0,5 – 4 gange den årlige arealleje, de betaler til havnen.

76. I tilfælde af, at omsætningsgarantien ikke nås, viser spørgeskemaundersøgelsen, at der ikke er yderligere sanktioner end, at det resterende beløb faktureres hos lejeren. Ofte bliver opfyldelsen af omsætningsgarantien baseret på et årligt omsætningsgennemsnit de seneste 4 år.

77. Omsætningsgarantien anvendes således både med og uden anvendelse af standardlejekontrakten, idet 11 havne (29,9 pct.) anvender omsætningsgarantien uden anvendelse af standardlejekontrakten i øvrigt. Derudover er det ofte på udvalgte og meget efterspurgte kontrakter i den enkelte havn, at den benyttes og langt fra altid på alle havnenes arealer – tværtimod.

78. Derudover vurderer styrelsen, at vilkåret anvendes til at opnå den bedst mulige leje set med den udlejende havns øjne. Havnens indtjening herfra består dels af en arealleje, men også af den afledte omsætning ved fragtleveringer over havnenes bolværk. Vilkåret anvendes derfor i de lejekontrakter, hvor der er stor efterspørgsel efter leje af arealer, og hvor havnen skal udvælge den lejer, der er mest profitabel for havnen. Der er derfor intet der tyder på, at en fjernelse/ophævelse af vilkåret om omsætningsgaranti i standardlejekontrakten vil medføre at havnene opgiver at anvende omsætningsgaranti i nogle udvalgte kontrakter.

79. En areallejer har sjældent mulighed for at substituere med andre arealer i andre havne, idet arealets beliggenhed vil være af central betydning for mange af de virksomheder der lejer sig ind i en havn, derudover er det relativt få virksomheder der er beliggende i flere havne. Havnevirksomheden servicerer typisk lokalk markedet, hvorfor havnevirksomheder der i givet fald er beliggende i flere havne servicerer hver deres lokalk marked og derfor ikke har gavn af at substituere fragtleveringer mellem virksomhederne. Omsætningsgarantien med krav om tonnage over bolværk ses derfor ikke at have en afskærmende virkning for udlejning i andre havne.

80. Omsætningsgarantien kan således betragtes som del af prisen, og da spørgeskemaundersøgelsen viser, at størrelsen af omsætningsgarantien varierer meget mellem havnene, vurderes det ikke, at vilkåret begrænser konkurrencen mærkbart.

81. Danske Havnevirksomheder har anført, at omsætningsgarantiens fastsættelse ikke tager højde for den enkelte areallejers virksomhed eller havnens økonomi og udgiftsstruktur, og foreningen mener derfor ikke, at der er den fornødne sikkerhed for, at omsætningsgarantien ikke har eller får en konkurrencebegrænsende effekt. Danske Havnevirksomheder anfører endvidere, at med den nye havnelov har havne organiseret som helt eller delvist kommunale eller statslig ejede selskaber mulighed for at udføre havnerelateret operatørvirksomhed i fri konkurrence med private havnevirksomheder. Danske Havnevirksomheder finder, at der kan opstå interessekonflikter, idet en havn kan have en særskilt interesse i, at en konkurrerende virksomhed og areallejer ikke opfylder en omsætningsgaranti. Omsætningsgarantien kan derfor ifølge Danske Havnevirksomheder have en konkurrencebegrænsende effekt. Ud fra disse betragtninger mener Danske Havnevirksomheder således ikke, at der er grundlag for at meddele omsætningsgarantien en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9 eller en fritagelse efter konkurrencelovens § 8, stk. 1.

82. Konkurrencestyrelsen vurderer, at de nævnte forhold i pkt. 81 efter en konkret vurdering i givet fald vil kunne være omfattet af konkurrencelovens § 11 stk. 1. Styrelsen vurderer imidlertid ikke, at forholdene har betydning for vurderingen af standardlejekontrakten jf. konkurrencelovens § 6 stk. 1-3. Ikke-indgrebserklæringen efter konkurrencelovens § 9 vedrørende omsætningsgarantien forhindrer ikke Styrelsen i at gribe ind overfor eventuelle tilfælde af misbrug af dominerende stilling i de enkelte havne.

83. Endeligt har Danske Havnevirksomheder anført, at formuleringen af kontraktvilkåret vedrørende omsætningsgarantien (§ 17 i standardlejekontraktens generelle bestemmelser) bør ændres, idet vilkåret i praksis betyder, at omsætningen *fysisk* skal indlægges og udtages på det lejede areal for at tælle med i den minimumsomsætningsforpligtigelse, som omsætningsgarantien fastsætter. Det vurderes, at denne fortolkning af standardlejekontrakten ikke stemmer overens med kontraktens formulering.

84. På baggrund af ovenstående vurderer Konkurrencestyrelsen, at omsætningsgarantien ikke er omfattet af konkurrencelovens § 6 stk. 1, og vilkåret kan derfor meddeles en ikke-indgrebserklæring i henhold til § 9.

85. Der er i en række havne tale om lokale monopoler, og det kan ikke afvises, at der kan forekomme misbrug af dominerende stilling. Lokalt misbrug af dominerende stilling i de enkelte havne kan også opstå i tilfælde, hvor arealudlejningen i øvrigt sker i henhold til standardlejekontrakten, eksempelvis i form af urimeligt høje areallejetakster eller ulovlig diskrimination af lejerne. Det er derfor på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger ikke muligt at meddele aftalen i sin helhed en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 11, stk. 5. Der er stor forskel på havnene, og derfor skal der foretages en individuel vurdering af havnenes position, hvor de enkelte kundeforhold skal undersøges førend en sådan erklæring evt. vil kunne gives.

## Konklusion

---

86. Det vurderes på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger, at det anførte vilkår vedr. nettoprisreguleringsklausulen ikke udgør en konkurrencebegrænsning i henhold til konkurrencelovens § 6, stk. 1 og vilkåret kan derfor meddeles en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 9.



87. Vilkåret om omsætningsgaranti vurderes ikke på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger at begrænse konkurrence mellem havnene. Omsætningsgarantien er derfor ligeledes ikke omfattet af konkurrencelovens § 6 stk. 1, jf. stk. 3, og denne del af aftalen kan som følge heraf gives en ikke-indgrebserklæring i henhold til konkurrencelovens § 9.

88. Endelig kan aftalen ikke på det foreliggende grundlag og ud fra de foreliggende oplysninger i sin helhed meddeles en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 11, stk. 5.

---

[1] Opgjort per 1. jan. 2005

[2] Spørgeskemaet er sendt til alle medlemmer på nær de to medlemmer på Færøerne og i Grønland.

[3] Kilde: Danmarks Statistik

[4] Danmarks Statistik: "Forbruger- og nettoprisindekset – Dokumentation", Kap. 7