



MINISTEREN

Transportudvalget  
Folketinget

Dato 29. august 2014  
J. nr.

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transportudvalget har i brev af 13. maj 2014 stillet mig følgende spørgsmål 687 (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Martin Geertsen (V).

**Spørgsmål nr. 687:**

Vil ministeren bekræfte, at følgende sætning fra analysen "Lejeniveau på kombiterminaler i Danmark" fra 11. juni 2013, er gældende for alle tre kombiterminaler i Danmark (Padborg, Taulov og Høje Taastrup): "Det bemærkes, at begge parter 4 år efter lejekontrakternes indgåelse har mulighed for at forlange lejen reguleret, såfremt denne ikke svarer til markedslejen".

**Svar:**

Jeg har forelagt spørgsmålet for Banedanmark, som oplyser, at:

"Den pågældende sætning i analysen er forkert og beror på en fejl. Banedanmark kan oplyse, at fejlen skyldes, at Banedanmark er gået ud fra, at erhvervslejeloven har været gældende for kontraktforholdene. Det følger af erhvervslejelovens § 13, at hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen fire år efter lejeperiodens begyndelse, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen.

Banedanmark har fået foretaget en ekstern juridisk vurdering af spørgsmålet. Det er advokatens vurdering, at leje af kombiterminaler falder uden for erhvervslejelovens anvendelsesområde. Denne vurdering indebærer, at erhvervslejelovens § 13 ikke finder anvendelse, og at spørgsmålet om regulering af leje herefter skal bedømmes på baggrund af parternes eventuelle aftale om spørgsmålet samt dansk rets almindelige regler, herunder reglerne i aftaleloven om urimelige aftalevilkår. I den forbindelse bemærkes, at domstolene i udgangspunktet er tilbageholdende med at ændre i kontraktvilkår, der er aftalt mellem erhvervsdrivende.

Det kan i øvrigt oplyses, at der er indgået separate lejeaftaler angående kombiterminalerne i Padborg, Høje Taastrup og Taulov, jf. nærmere nedenfor.

Padborg



Det fremgår udtrykkeligt af Padborg-lejekontrakten, at erhvervslejelovens § 13 ikke finder anvendelse på lejeforholdet. Dette betyder, at hverken lejer eller udlejer kan kræve lejen reguleret til markedsleje efter denne bestemmelse, og at spørgsmålet derfor må bedømmes efter dansk rets almindelige regler som nærmere beskrevet ovenfor i 2. afsnit i besvarelsen.

### Høje Taastrup

I Høje Taastrup-lejekontrakten har parterne udtrykkeligt aftalt, at alene udlejer kan kræve lejeregulering i medfør af erhvervslejelovens § 13, mens denne ret ikke tilkommer lejer, der derfor som nævnt i besvarelsens 2. afsnit er henvist til dansk rets almindelige regler.

### Taulov

Lejekontrakterne angående kombiterminalerne i Taulov og Høje Taastrup er underskrevet samme dag mellem samme parter. Kontrakterne adskiller sig imidlertid fra hinanden, for så vidt angår spørgsmålet om erhvervslejelovens § 13, idet Taulov-lejekontrakten ikke omtaler denne bestemmelse udtrykkeligt, mens resten af den pågældende bestemmelse angående regulering af leje svarer til Høje Taastrup-lejekontrakten. Banedanmark er ikke bekendt med, hvorfor denne forskel er opstået.

Spørgsmålet om, hvordan parterne har forholdt sig til erhvervslejelovens § 13, og hvorvidt den ene eller begge parter i givet fald kan påberåbe sig bestemmelsen i forbindelse med lejeregulering til markedsleje, beror på en fortolkning af aftalen. Såfremt der opstår tvist herom, vil det i sidste ende blive et spørgsmål, som domstolene må afgøre.”

Med venlig hilsen

Magnus Heunicke