



Dato: 31. januar 2014

## Grundlag for aftale om fastsættelsen af markedsleje ved udleje til mobilmaster og - antenner

For at fjerne barrierer for udbygning af teledækningen i kommunen, har Byrådet i Ringsted på sit møde den 19. december 2013 besluttet,

1. at administrationen bemyndiges til at gå i forhandlinger med Tele-industrien og Ringsted Forsyning om en generel aftale med teleselskaberne
2. at den i pkt. 1 nævnte aftale forelægges Byrådet til godkendelse

Udgangspunktet for fastsættelse af priser for leje af arealer, bygninger m.v. er, at prisfastsættelsen ikke må udgøre en barriere for udbygning og opretholdelse af mobildækning i kommunen. Samtidig skal det sikres, at prisfastsættelsen sker i overensstemmelse med de regler, der gælder for kommuner og forsyningsselskaber.

Endelig er det vigtigt, at den model, der vælges til fastsættelse af markedsprisen, er gennemskuelig for både udlejer og både nuværende og potentielle lejere.

Kommunens udlejning til udbydere af elektroniske kommunikationsnet er reguleret af § 60a i lov om elektroniske kommunikationsnet og – tjenester, hvorefter udleje skal ske på markedsvilkår. Herudover er kommunen bundet af kommunalfuldmagten, ligesom kommunen er omfattet af forbuddet mod at give statsstøtte. Kommuner har herudover i henhold til reglerne i erhvervsfremmeloven nogle muligheder for som en erhvervsudviklingsaktivitet at udrulle passiv infrastruktur til eksempelvis mobildækning – f.eks. etablering af en mast - der herefter vil kunne udbydes på markedsvilkår.

Ringsted Forsynings udlejning af arealer og antennepositioner skal ske på markedsvilkår, jfr. eksempelvis vandsektorlovens § 19, stk. 5 samt i øvrigt de almindelige kommunalretlige principper, der gælder for varmforsyningen.

### Kontaktoplysninger

Ledelsescenter

Sct. Bendtsgade 1  
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 60 10  
Dir.: +45 57 62 60 23  
Fax.: +45 57 62 60 20  
Mail: CHLAS@RINGSTED.DK

Sag: 13/27187

ledelsescenter@ringsted.dk  
www.ringsted.dk  
EAN: 5798007642419



Ringsted  
Kommune

## Markedsværdien

Kommunens og forsyningsselskabets indgåelse af aftaler om leje for arealer og plads på bygninger til mobilmaster og – antenner skal ske på markedsvilkår. Vilkårene er herudover underlagt de almindelige krav om saglighed, ikke-diskrimination og konkurrencefordrejning.

Idet etablering af mobilmaster og opsætning af mobilantener i vid udstrækning er begrænset geografisk af, hvor der konkret er behov for at sikre dækning, og idet teleselskabernes muligheder for at finde forskellige alternative positioner er meget begrænsede, er der for den enkelte mast eller mobilantenne ikke tale om et større geografisk marked for arealer og positioner til etablering af mobilmaster og antenner. I tilfælde, hvor masten allerede er etableret, eller der er opsat mobilantener på en eksisterende konstruktion, vil det være forbundet med store omkostninger og have betydelige konsekvenser for dækningen i et område, hvis mast eller udstyr skal flyttes til en anden position.

Der er derfor ikke for den enkelte mobilmast eller mobilantenne et effektivt konkurrencemarked, hvor der er forskellige alternative muligheder for teleselskabet.

Ved fastsættelsen af lejeprisen for arealer til mobilmaster eller placering af mobilantener bør der derfor ikke tages udgangspunkt i, hvad priser er på andre positioner og arealer, der anvendes til telekommunikationsformål, eller hvad prisen er i andre kommuner. Der er i de enkelte tilfælde ikke tale om prissætning på et effektivt konkurrencemarked, jf. ovenfor. Der kan i hvert enkelt tilfælde være tale om helt særlige omstændigheder og vilkår for leje af det pågældende areal, og der vil kunne findes eksempler på indgåede aftaler med både meget høje - og meget lave lejepriser.

Der bør på den baggrund konkret tages udgangspunkt i værdien af det udlejede areal, bygning eller facilitet såfremt dette kan identificeres konkret – eller der bør tages udgangspunkt i prisen for sammenlignelige arealer.

Prisfastsættelsen skal ikke afhænge af, hvor mange teleselskaber, der anvender en mast, men prisen skal alene afspejle det areal eller den bygning, der udlejes.

Når teleselskaber skal opsætte antenneudstyr kan dette ske enten ved, at der opsættes en mast på et bart jord-areal, eller ved at der opsættes antenner på eksisterende bygninger. Det er således for disse to forskellige lejeforhold, der skal findes en model for fastsættelsen af markedsværdien.



Ringsted  
Kommune

## Markedslejen for arealer til opsætning af master

Størrelsen af det udlejede areal aftales mellem parterne i lejeforholdet. Ved arealets fastlæggelse skal der tages højde for adgangsveje til det lejede og anvendelse af eventuel "spildplads" rundt om mast og udstyr.

I forbindelse med prisfastsættelse af jord-arealer til opstilling af master vil det være et sagligt kriterium at tage udgangspunkt i objektive forhold i forbindelse med fastsættelsen af værdien af det areal, der skal udlejes. Som udgangspunkt er alle ejendomme og jordstykker i Danmark vurderet af Skat. Derfor vil det mest hensigtsmæssige objektive grundlag for fastsættelsen af værdien af et areal være den offentlige vurdering af den pågældende matrikel, hvor arealet er beliggende.

I de sjældne situationer, hvor et areal ikke er selvstændigt vurderet – eksempelvis i forbindelse med udstykning eller frastykning af arealer eller ved "nyopståede" arealer - vil værdien blive fastsat som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering af de nærmest omliggende arealer.

Den årlige markedsleje beregnes herefter på baggrund af værdifastsættelsen af arealet:

- 8,5 % af værdien
- 1.500 kr. til administration af lejeaftalen

Lejen reguleres med nettoprisindekset dog maksimalt 2,5 % i overensstemmelse med TI-standardaftalen for antennepositioner.

## Markedslejen for placering af antenner på bygninger

Ved leje til opsætning af antenner til telekommunikationsformål på bygninger, vil der typisk være tale om placering af mobilantener på bygningens tag eller på siden af bygningen.

Når telekommunikationsudstyr placeres på en bygning, er der typisk tale om faciliteter, som i meget begrænset omfang har andre erhvervs-mæssige anvendelsesmuligheder. Det gælder eksempelvis for tagkonstruktioner, gavle eller siderne på fx skorstene og vandtårne.

Da opsætning af antenner altid vil indebære, at der også skal anvendes arealer til placering af det tekniske udstyr, fastsættes lejen alene på baggrund af det areal, der anvendes til placering af udstyret og et passende areal uden om udstyret, som lejeren vil kunne disponere over. Herudover skal der ved arealets fastlæggelse tages højde for adgangsveje til det lejede og anvendelse af eventuel "spildplads" rundt om udstyret.



Ringsted  
Kommune

Lejen fastsættes på baggrund af dette areal – uanset om udstyret placeres ovenpå bygningen, inden i bygningen eller i tilknytning til bygningen udendørs.

Lejen fastsættes på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for erhvervslejemål (lager/kælderlokaler/produktionslokaler eller lignende) i kommunen. Kvadratmeterprisen fastsættes på baggrund af en vurdering, foretaget af en til to ejendomsmæglere med lokalkendskab. Vurderingen foretages hvert 5. år.

Den årlige markedsleje beregnes herefter således:

- Kvadratmeterprisen for erhvervslejemål x arealets størrelse
- 1.500 kr. til administration af lejeaftalen

Lejen dækker forrentning af værdien af det udlejede, drift og vedligeholdelse m.v. i det omfang, der ikke særskilt indgås særlige aftaler herom – se nedenfor.

Lejen reguleres med nettoprisindekset dog maksimalt 2,5 % i overensstemmelse med TI-standardaftalen for antennepositioner.

## Rimelig forrentning

Når der beregnes en pris for leje af arealer tages der udgangspunkt i værdien af arealet, og at der skal ske en rimelig forrentning af den værdi, det udlejede areal repræsenterer.

Teleselskabernes interne aftale om forrentning ved udleje til antenner på eksisterende master er 8½ %. Det vurderes derfor, at markedsrenten for forrentning af de udlejede arealers værdi i disse lejeforhold er 8½ %.

## Administration

Kommunen/Forsyningen vil have udgifter til administration i forbindelse med indgåelse af aftalen og til vedligeholdelse af en indgået lejeaftale – udsendelse af fakturaer, korrespondance med lejer m.v. Administrationens omfang er den samme uanset, om der er tale om leje af et areal eller leje af areal på/i en bygning.

Administrationsopgaven fastsættes skønsmæssigt til gennemsnitligt 3 timer årligt, hvilket svarer til en omkostning på 1.500 kr. årligt.

## Aftaler om vedligeholdelse af arealer adgangsvej m.v.



Ringsted  
Kommune

Aftaler indgås med udgangspunkt i TI-standardaftale mellem operatør og tredjemand TI-2013 Lejeaftale for antenneposition og TI-2013 Generelle vilkår antenneposition  
<http://www.teleindu.dk/branchesamarbejde/master-og-antenner/>

Generelle forhold vedrørende adgangsveje, ombygninger og vedligehold er beskrevet nærmere i §8 og § 9 i de generelle vilkår i standardaftalen.

I forbindelse med indgåelse af de konkrete lejeaftaler kan der være faktiske forhold og omstændigheder, der skal tages specifikt stilling til i aftalen. Dette kan eksempelvis være:

### **Ny adgangsvej:**

Er der behov for en ny adgangsvej for, at lejer kan få adgang til sin mast, bør der indgås aftale om afholdelsen af udgiften hertil og om den løbende vedligeholdelse. Udgangspunktet bør i dette tilfælde være, at lejer afholder udgifter til anlæg og vedligeholdelse/drift.

### **Eksisterende adgangsvej:**

Fordeling af udgifter til vedligeholdelse/drift af vejen bør ske i forhold til fordelingen mellem udlejer og lejer af anvendelsen af vejen, således at der sker en fordeling af udgifterne efter principperne i lov om private fællesveje.

### **Vedligeholdelse af det lejede areal:**

Udgangspunktet for vedligeholdelse og renholdelse af et lejet areal er, at dette skal ske på samme niveau, som gælder for udlejers øvrige omliggende areal. Det er lejers ansvar, at arealet vedligeholdes og renholdes. Der kan indgås konkret aftale om, at udlejer skal foretage vedligeholdelsen af det lejede areal. Skal udlejer stå for vedligeholdelsen, kan denne kræve de faktiske udgifter hertil betalt af lejer.

### **Vedligeholdelse af bygninger:**

Udgangspunktet for vedligeholdelse og renholdelse af et lejet areal i eller ved en bygning er, at dette skal ske på samme niveau, som gælder for udlejers øvrige del af bygningen og grunden. Det er lejers ansvar, at arealet vedligeholdes og renholdes. Der kan indgås konkret aftale om ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og rengøring. Der kan indgås konkret aftale om, at udlejer skal foretage vedligeholdelsen af det lejede areal. Skal udlejer stå for vedligeholdelsen, kan denne kræve de faktiske udgifter hertil betalt af lejer.



Ringsted  
Kommune

**Vilkår ved ombygning, reovering og lignende:**

Ved indgåelse af lejeaftalen kan der konkret aftales vilkår i forbindelse med udlejers behov for at kunne ombygge, reovere, nedrive m.v. den lejede bygning.