# Teleindustriens kommentarer er indskrevet 29. august 2014

***Vejledning om markedsleje for mobilantenner og***

***Master***

Denne vejledning beskriver forslag til metoder til, hvordan

kommuner og regioner kan fastsætte lejeprisen i forbindelse

med udlejning af arealer til opsætning af mobilantenner og master.

I dag er ca. tre ud af fire af de allerede opsatte mobilantenner og master placeret

på privatejede arealer grund, mens resten er placeret primært på kommunalt

ejede arealer.

De beskrevne forslag til metoder gælder i øvrigt ikke kun ved udleje af arealer til opsætning af mobilantenner og master. Metoderne kan

også benyttes til fastsættelse af lejeprisen ved placering af teknikhuse

i forbindelse med nedlægning af kabler i jorden.

1. ***Generelt om master og antennepositioner***

Mobilmaster og –antenner sættes op rundt omkring i Danmark, således at brugerne kan tale i mobiltelefon eller gå på nettet. Mobiltelefoner og trådløst bredbånd er blevet uundværlige hjælpemidler i dagligdagen.

Master og antenner indgår i et samlet netværk, som ”spiller sammen” indbyrdes. Derfor skal nye master og antennepositioner indpasses i dette netværksmønster. Dette kan sammenlignes med cellestrukturen i en bikube, hvor hver celle skal passe nøje samme med de øvrige for at kunne give en samlet effektivt dækningsflade.

Placeringen af mobilantenner og master er således i praksis oftest snævert geografisk

afgrænset af de radiotekniske forhold.

Populært sagt skal en mobilantenne placeres dér, hvor behovet er – ikke

i den anden ende af kommunen eller regionen.

***2. Markedsbaseret lejepris (markedsleje)***

Udgangspunktet er, at kommuner og regioner skal fastsætte en markedsbaseret

lejepris (markedsleje), når der lejes arealer ud til mobilantenner

og master.

Det følger af telelovens § 60a, at

”*[k]ommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan indgå aftaler på*

*markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om*

*udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med*

*henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.*”

Begrebet ”markedsvilkår” er ikke klart defineret, ligesom lovgivningen

heller ikke angiver, hvorledes et marked skal afgrænses. Det gør det

vanskeligt for en kommune eller region at definere og afgrænse det relevante

grundlag for en sammenligning, når markedslejen konkret skal

fastsættes.

**2.1. Afgrænsning af markedet – anvendelse af arealet**

Det er ikke i lovgivningen klart defineret, hvorledes et marked for udlejning

af arealer til mobilantenner og master skal afgrænses.

Erhvervslejelovens regler om markedsvilkår nævner netop *anvendelsen*

af det givne areal som en blandt flere relevante parametre.

Det fremgår af Karnovs1 kommentarer til bestemmelsen, at ”anvendelse”

angiver, at markedslejen defineres som den leje, der gælder for lokaliteter,

der anvendes til det samme. Det er således nødvendigt at foretage

en vis typificering.

Med andre ord åbner erhvervslejeloven for, at man inddrager anvendelsen

af et udlejet areal som en relevant afgrænsning af markedet.

***2.2 Nedre grænse for markedslejen***

Selvom markedsleje ikke er klart defineret i teleloven, fremgår der af

bemærkningerne til bestemmelsen i hvert fald en nedre grænse:

”*Kommuner og regioner kan […] efter en konkret vurdering fastsætte*

*en lav eller ingen leje i områder, fx hvor kundegrundlaget er så spinkelt,*

*at dette i det konkrete tilfælde afspejler markedsvilkårene i området.”*

Formuleringen skal forstås i sammenhæng med regeringens ønske om

at sikre bedre bredbånd og mobildækning i hele Danmark og kan således

forstås som et udtryk for, at markedslejen ikke bør udgøre en barriere

for udbygning og opretholdelse af mobildækningen i en given

kommune.

Hvis der således eksempelvis er dårlig dækning i et givet område – og

kommunen eller regionen efter en konkret vurdering skønner, at der

alene kan opnås dækning ved fastsættelse af lav eller ingen leje i området

– vil det således kunne ligge inden for rammerne af bestemmelsen i

konkrete tilfælde at fastsætte en lav leje.

F.eks. har visse kommuner som

Nordfyn Kommune valgt denne fremgangsmåde for dermed at kunne gøre det attraktivt for mobiloperatørerne at opsætte master og antennepositioner i kommunen.

Hvis en kommune eller region efter en konkret vurdering skønner, at

en leje på nul kroner i det konkrete tilfælde *ikke* vil være i overensstemmelse

med markedslejen, kan kommunen eller regionen markedslejen fastsættes ud fra en af følgende metoder.

***Metoder***

* 1. ***Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag***

En måde at definere markedslejen kan være at tage udgangspunkt i

Skats offentlige ejendomsvurdering.

Baseret på denne værdiansættelse kan kommuner/regioner på et objektivt

grundlag fastsætte markedslejen.

Udover den offentlige værdiansættelse kan der beregnes en rimelig forrentning

af den værdi, som det udlejede areal udgør. Derudover kan udgifter til administration og sagsbehandling indregnes.

Ringsted Kommune er et eksempel på en kommune, der har benyttet

sig af denne metode til at fastsætte markedslejen for udlejning af arealer

til mobilantenner og master.

I de tilfælde hvor et areal undtagelsesvis ikke er selvstændigt vurderet,

vil kommunen, ligesom Ringsted Kommune kunne fastsætte værdien som en gennemsnitsværdi

af den offentlige vurdering af de nærmeste omkringliggende

arealer.

Se ydermere punkt 4

***3.2 Metode II: Professionelt fagligt skøn som grundlag***

En anden mulighed for kommunen eller regionen til at fastsætte markedslejen

er at få udarbejdet et professionelt skøn af markedslejen.

En uvildig vurderingsmand udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening

eller en anden lignende fagligt funderet professionel kan således

vurdere markedslejen ud fra et konkret skøn blandt andet med udgangspunkt

i forholdene i nedenstående afsnit.

Kommunen eller regionen kan herefter fastsætte lejeprisen baseret på

det faglige skøn.

Se ydermere punkt 4.

***3.3. Metode III: Sammenlignelige priser som grundlag***

En tredje metode til fastsættelse af markedslejen er sammenligning af priser for udlejning af tilsvarende

arealer.

I det omfang kommunen/regionen lægger en sammenligning af lejepriser

til grund for sin fastsættelse af markedslejen, vil lejeprisen blive

påvirket af den konkrete anvendelse. Det gælder, selvom kommunen/

regionen inddrager flere elementer i sammenligningen:

Sammenligning med andre erhvervslejemål af forskellig slags i

kommunen/regionen.

Sammenligning med prisen hos private udlejere.

Sammenligning på tværs af kommune-/regionsgrænser.

1 http://da.wikipedia.org/wiki/Karnovs\_Lovsamling

5/7

Sammenligning med prisen for udlejning til mobilantenner og

master alene.

Det må således antages, at lejeprisen hos en privat udlejer er forskellig

afhængigt af, om et udlejet areal anvendes til en kontorbygning, en

tankstation eller en 40 meter høj antennemast.

I det omfang private udlejere således inddrager anvendelsen som parameter,

når de fastsætter lejeprisen, bliver også kommunens/regionens

vurdering af markedsprisen påvirket, når kommunen/regionen foretager

en sammenligning af lejepriser – uanset om kommunen/regionen sammenligner

med et bredt marked for erhvervslejemål generelt (hvoraf

arealer til brug for mobilantenner og master vil være en delmængde) eller

et mere smalt marked alene for leje af arealer til brug for mobilantenner

og master.

Det er derfor en vanskelig opgave for en kommune eller region

at definere og afgrænse det relevante marked, når markedslejen

konkret skal fastsættes på baggrund af en sammenligning af prisen andre

steder. Man kan med andre ord ikke fastsætte markedslejen ved en

*direkte* prissammenligning med de øvrige udlejere af arealer.

I det omfang konkrete omstændigheder (lokalitet, anvendelse, areal, efterspørgsel,

behov for dækning osv.) giver grundlag herfor, vil lejeprisen

hos private udlejere og andre kommuner og regioner dog kunne give

en vis indikation af prisniveauet i fastsættelsen af den rette markedsleje,

når og hvis der er tale om tilnærmelsesvis sammenlignelige arealer.

***4. Konkrete forhold, som kan have indflydelse på fastsættelsen af markedslejen***

Uanset valgte metode kan nedenstående forhold påvirke den samlede markedsleje.

* Forrentning:

Der kan beregnes en rimelig forrentning

af den værdi, som det udlejede areal udgør, fx en årlig forøgelse

af lejen svarende til nettoprisindekset eller maksimalt 2,5 % –

en regulering, der er i overensstemmelse med Teleindustriens standardaftale

for master og antennepositioner.

* Administration og sagsbehandling

Udgifter til administration og behandling af ansøgning om udlejning af arealer til opsætninger af

af mobilantenner og master vil ligeledes kunne indregnes i lejeprisen.

Længden af lejemålet.

Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi.

.

Adgangsforhold til grunden.

Adgang til infrastruktur (el, fiber mv.)

Arealets egnethed til brug for telekommunikationsforhold.

Alternative muligheder for udlejning af jorden.

Alternative muligheder for placering af antenner (på privat område

mv.)

.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Reetablering af arealet efter endt lejemål.

Krav om beplantning af arealet.

Optioner vedrørende udvidelse af det lejede areal.

Relevant dækning i kommunen/regionen.

Særlige forhold i kommunen/regionen.

***5.. Kontraktforhold***

5.1 Standardkontrakter

Der er ingen pligt til at anvende en bestemt aftaleformular. Men

generelt gøres processen enklere for begge parter, hvis man vælger en

standardaftale frem for at gennemgå alle sider af en speciel udlejningssituation i et helt nyt dokument. Standardaftaler er desuden ikke mere

ensrettende, end at alle punkter kan omformuleres, hvis der er behov for det.

Brancheforeningen Teleindustrien har på sin hjemmeside

(www.teleindu.dk) information om en række forskellige branchesamarbejder, herunder om master og antenner. Her kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje.

5.2 Uopsigelighed/genforhandling

De fleste aftaler i dag om leje af grund til opsætning af en mast eller aftale

om brug af et bygningsareal til opsætning af en antenne laves med en

uopsigelighedsperiode. Tis standardaftale indeholder en sådan bestemmelse.

Når uopsigelighedsperioden udløber, opstår der en situation, hvor aftalen kan genforhandles. Når masten eller antennen endelig er placeret på taget, har lejeren kun meget begrænsede muligheder for anden placering . Det kan enten være en meget dyr flytning

eller en flytning, der vil give en dårligere dækning i lokalområdet, fordi den nøje planlagte radiodækning skal ændres. Kommunen eller regionen skal i forbindelse med genforhandling ikke kunne drage uretmæssig fordel af, at masten eller antennen ikke kan flyttes uden store omkostninger.

Uanset hvem der er forfatter af aftalen, så er det kommunens og regionens

ansvar, at lejevilkårene er i overensstemmelse med markedslejen

– både for så vidt angår den oprindelige leje samt den regulerede og

genforhandlede leje.

5.3 Kontraktvilkår

Tis standardkontrakt og visse paragraffer i Masteloven indeholder vilkår om bl.a. nedenstående vilkår:

Adgangsforhold til grunden.

Adgang til infrastruktur (el, fiber mv.)

Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Reetablering af arealet efter endt lejemål.

Muligt krav om beplantning af arealet.

Mulig option for udvidelse af det lejede areal.

5.4 Tvistløsninger

Flere aftaler indeholder også en tvistløsning, som er billig og effektiv.

På lejeretsområdet bruges boligretten. Boligretten anvendes dog

ikke i sager om master og antenner.

Masteloven har imidlertid indbygget en voldgiftsret i de sager, hvor der

alene er tvist om betalingen i § 5 for master og i § 12 for antenner opsat

på andre høje konstruktioner. En tilsvarende løsning findes

i visse standardkontrakter.

**6. Kommunen som infrastruktur-ejer (Passiv infrastruktur)**

Lov om erhvervsfremme og regional udvikling (erhvervsfremmeloven)

giver kommunerne en mulighed for at fremme dækningen af hensyn til

erhvervsudvikling i området. Muligheden kan dermed ligge ud over,

hvad kommunen kan stille af dækningskrav af hensyn til eget brug.

Den kan fx være rettet mod tiltrækning af virksomheder eller at skabe

gode vilkår for potentielle iværksættere, og selvom dækningen etableres

af hensyn til erhvervslivet, kan udbygningen også komme borgere i

området til gode.

Erhvervsfremmeloven giver også mulighed for, at en kommune kan

etablere passiv infrastruktur (fx tomrør eller master), som stilles til rådighed

for alle udbydere på markedet.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om reglerne i erhvervsfremmeloven,

som kan findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside:

http://erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-erhvervs-regionaludvikling.