

Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	2
2. Regler jeg bør kende.....	2
3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau.....	3
Oversigt – metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau i tabelform.....	4
3.1. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser.....	5
3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper.....	6
3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser.....	7
3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper.....	8
3.3. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvistløsning.....	8
3.3.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering.....	8
3.3.2. Metode III variant 2 – Generel vurdering af arealtyper.....	9
3.3.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand).....	10
4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af en metode.....	11
5. Enhedspriser.....	11
6. Lejeregulering.....	11
7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter.....	12
7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet ”markedsvilkår”.....	12
7.2. Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje.....	12
7.3. Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte.....	13
7.4. Konkurrenceretten.....	14
7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling.....	14
7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencesensitive oplysninger kan være ulovlig.....	14
7.5. Erhvervslejeloven.....	14
8. Ved spørgsmål.....	15
Bilag 1. Øvrige forhold, som prisen kan justeres på baggrund af.....	16
Bilag 2. Omkostninger ud over lejen.....	17
B2.1. Administrationsomkostninger.....	17
B2.2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer.....	17
B2.3. Afregning af el gennem udlejer.....	17
B2.4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser.....	18
Bilag 3. Baggrund.....	19
B3.1. Mobilmaster og antenner.....	19
B3.2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning.....	19
B3.2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer.....	19
B3.3. Typer af arealer.....	20
B3.4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning.....	20
Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning.....	21
B4.1. Standardkontrakter.....	21
B4.2. Uopsigelighed og genforhandling.....	21
B4.3. Kontraktvilkår.....	21
B4.4. Tvisteløsning.....	21
Bilag 5. Metode III, variant 2 - Eksempel.....	22

1. Indledning

Det følger af telelovens¹ § 60 a, at offentlige myndigheder, herunder kommuner, regioner og statslige myndigheder, kan udleje arealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet (fx jordarealer til mobilmaster eller tagkonstruktioner eller facader på bygninger til antenner) på markedsvilkår, dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Denne vejledning skal hjælpe primært kommuner, regioner og statslige myndigheder (herefter offentlige myndigheder) med at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Vejledningen kan også benyttes af offentligt ejede forsyningselskaber, skoler, uddannelsesinstitutioner m.v. eller private personer og virksomheder i deres prisfastsættelse ved udlejning af arealer.² Når der i denne vejledning refereres til "udlejere", skal dette dog forstås som *offentlige* udlejere.

Vejledningen beskriver i afsnit 3 nogle metoder til, hvordan offentlige myndigheder, der udlejer arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner, kan fastsætte lejeprisen:

- Prisfastsættelse med den offentlige vurdering som grundlag.
- Prisfastsættelse baseret på gennemsnitsprisen i samme område for sammenlignelige udlejningsarealer ud fra offentligt tilgængelige oplysninger.
- Brug af vurderingsmand – professionelt fagligt skøn.

Metoderne er udviklet i et samarbejde mellem Energistyrelsen, telebranchen, kommuner, regioner og statslige myndigheder.

I tråd med teleforliget³ skal vejledningen bidrage til at sikre optimale rammer for udrulningen af digital infrastruktur ved at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders udlejning af arealer samt skabe en mindre ressourcetung administration af både nye og gamle lejeaftaler. Offentlige myndigheder spiller en væsentlig rolle for at fremme god mobildækning i et område ved at have fokus på betydningen af en rimelig masteleje i forhold til målet om god mobildækning⁴. Derfor opfordres offentlige myndigheder til at anvende vejledningen til fastsættelse af lejepriser både ved indgåelse af nye lejeaftaler og ved genforhandling af eksisterende lejeaftaler.

Opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde⁵ (såkaldte small cells til brug for 5G) er også omfattet af telelovens § 60 a og dermed som udgangspunkt også omfattet af denne vejledning.

2. Regler jeg bør kende

Det fremgår af telelovens § 60 a, at offentlige myndigheder kan leje arealer ud til mobilmaster og antennepositioner på markedsvilkår dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Offentlige myndigheder er underlagt statsstøttereglerne og, i det omfang de udøver erhvervsvirksomhed, konkurrencereglerne.⁶ Efter EU's statsstøtteregler og konkurrencelovens § 11 a kan det være ulovligt, hvis en offentlig myndighed fastsætter en lejepris under markedsniveau. Efter konkurrencereglerne er det ikke

Kommenterede [F1]: Jf. TIs kommentarer af 3.11.2020 finder vi det begrænsende for selve udrulningen af 5G, at small cells til 5G også omfattes af selvsamme vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet, da 5G via small cells ikke nødvendigvis er fladedækning. Igen skal vi venligst påpege, at brugen af gæsteprincippet er særdeles vigtigt til udbredning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde.

¹ Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 128 af 7. februar 2018.

² Statsstøttereglerne gælder dog ikke i relation til rent private udlejeres fastsættelse af lejepriser.

³ Aftale om Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark af 17. maj 2018.

⁴ I teleforliget henstilles offentlige myndigheder til at have fokus på betydningen af en rimelig masteleje i forhold til målet om god mobildækning.

⁵ [Henvisning til definitionen af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde i telelovsforslaget indsættes, når loven er vedtaget.]

⁶ Offentlige myndigheder er underlagt konkurrencereglerne i det omfang, de udøver erhvervsvirksomhed, jf. konkurrencelovens § 2. Dette må antages at være et tilfældet ifm. udlejning af arealer, der også udøves af private markedsaktører.

tilladt at udnytte en dominerende position⁷ med henblik på at opnå en urimelig lejepris, ligesom der er forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler.

Telelovens § 60 a, statsstøttereglerne, konkurrencereglerne m.v. uddybes i afsnit 7.

For så vidt angår mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven⁸, navnlig § 80, der vurderes udtømmende at regulere retsforholdet mellem en vejmyndighed og en teleoperatør for så vidt angår dennes råden over vejarealet. Telelovens § 60 a finder således ikke anvendelse på vejarealer i vejlovens forstand. Der henvises til Vejdirektoratet for vejledning om vejlovens regler.

3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau

I dette afsnit beskrives tre metoder til, hvordan offentlige myndigheder kan fastsætte en lejepris på markedsniveau ved udlejning af arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner. Offentlige myndigheder kan benytte den metode, de finder mest anvendelig i relation til de konkrete forhold, der gør sig gældende for et areal eller område.

For hver metode er beskrevet metodens generelle fordele og ulemper og metodens anvendelighed på forskellige typer af arealer.

I afsnit 4 samt i bilag 1 og 2 omtales forhold, som kan begrunde justeringer i og tillæg til den pris, som den enkelte metode resulterer i.

I afsnit 5 omtales enhedspriser dvs. samme lejepris for alle arealer i et helt område eller en hel kommune.

En aftalt lejepris skal løbende holdes på markedsniveau ift. prisudviklingen. I afsnit 6 omtales derfor lejeregulering som vilkår i en aftale.

I afsnit 7 uddybes de relevante regler samt en række opmærksomhedspunkter vedr. begrebet "markedsvilkår".

I bilag 3 findes baggrundsviden om mobilmaster og antenner, særlige forhold ved markedet for arealer til mobilmaster og -antenner, areal typer m.v.

I bilag 4 omtales kontraktforhold.

I bilag 5 gives et eksempel på anvendelse af metode III, variant 2.

Kommenterede [F2]: Det bør undersøges om opsætning af small cells i fremtiden kan have et så klart trafikalt formål i forhold til styring og regulering af trafikken, at det er omfattet af vejlovens formål og anvendelsesområde jf. § 1, stk. 5 om, "at andre former for infrastruktur kan placeres i forbindelse med vejnettet."

Det bør endvidere undersøges, om vejloven giver anledning til, at der ikke kan opkræves betaling for opsætning af antenner/small cells på vejarealet, eller at denne betaling vil være omfattet af vejlovens regler, jf. vejledningen fra Vejdirektoratet: https://www.vejdirektoratet.dk/api/drupal/sites/default/files/2019-10/Samlet%20vejledning%20i%20lov%20om%20offentlige%20veje_0.pdf

"I vejlovens § 80, stk. 2, er indført en udtrykkelig hjemmel til at opkræve betaling for brug af vejarealet, når det sker i et forretningsmæssigt øjemed. **Vejmyndigheden skal tilstræbe, at betalingen svarer til direkte og indirekte udgifter i forbindelse med den forretningsmæssige, ikke-trafikale, råden over vejarealet.** Det betyder bl.a., at der ikke kan opkræves betaling for brug af vejarealet til placering af containere eller stilladser i forbindelse med bygningsvedligeholdelse og renovering, da dette ikke sker i et forretningsmæssigt øjemed. Vejmyndighedens administrative udgifter til behandling af sagen er omfattet af reglerne i vejlovens § 134, stk. 2, om gebyr, og vil dermed eventuelt blive nærmere reguleret i en bekendtgørelse udstedt af transport- og bygningsministeren.

Hverken bestemmelsen i vejlovens § 80, stk. 2, eller gebyrbestemmelsen i vejlovens § 134 giver vejmyndigheden ret til at opkræve betaling eller gebyr i forbindelse med behandling af graveansøgning, eller at infrastrukturejeren skal betale for at råde over en del af vejarealet til brug for sine kontrolskabe o. lign.

Med hjemmel i vejlovens § 80, stk. 3, har transport- og bygningsministeren fastsat nærmere regler om, at vejmyndighederne kan undtage visse nærmere angivne former for råden fra kravet om, at der skal indhentes forudgående tilladelse efter § 80, stk. 1."

⁷ Se hertil afsnit 7.4.1 om konkurrenceretten og bilag 3 om placeringen af en mast og markedet for arealer til mobilmaster og -antenner.

⁸ Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.

Oversigt – metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau i tabelform

Metode	Generelle fordele	Generelle ulemper	Anvendelsesscenarier
I – Offentlig vurdering Lejeprisen beregnes på baggrund af arealets offentlige vurdering pr. m ² og en forrentningsprocent.	Administrativt enkel at benytte, når et areal er genstand for en offentlig vurdering, jf. ejendomsvurderingsloven.	Risiko for, at en offentlig vurdering ikke er retvisende. Vurderingen skal dog sammenholdes med den generelle prisudvikling. Forrentningsprocenten skal være på markedsniveau – vurdering er derfor nødvendig.	Alle typer arealer, der er genstand for en offentlig ejendomsvurdering. Særligt anvendelig på ubebyggede jordarealer. Kan anvendes på bygninger og andre konstruktioner.
II – Beregning af gennemsnitspriser i området Lejeprisen beregnes på baggrund af gennemsnitsprisen pr. m ² for en række sammenlignelige lejemål ud fra offentligt tilgængelige oplysninger.	Enkel at anvende, hvis der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag.	Risiko for lille sammenligningsgrundlag i tyndt befolkede områder. Risiko for tvivl om, hvad der er "sammenligneligt".	Alle typer arealer. Særligt anvendelig på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder som fx facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene m.v. Anvendelig på ubebyggede jordarealer, hvis der sammenlignes med andre ubebyggede jordarealer.
III – Professionelt fagligt skøn (Variant 1) En professionel vurderingsmand vurderer markedislejen konkret for det aktuelle areal.	Konkret og tidssvarende professionel vurdering. Velegnet til at efterprøve, om lejepriser er på markedsniveau, eller om en valgt beregningsmetode er retvisende for markedsniveauet. Velegnet, hvor der er uenighed om lejeprisen (tvisteløsning).	Kræver ekstern vurdering og kan derfor være omkostningstung. Tidskrævende, da man skal inddrage en professionel vurderingsmand ved hvert lejemål.	Kan bruges for alle typer arealer. Velegnet til efterprøvelse af lejepriser eller til tvisteløsning.
III – Professionelt fagligt skøn (Variant 2) En professionel vurderingsmand vurderer, hvad kvadratmeterprisen bør være på den/de type(r) sammenlignelige områder, udlejer råder over i en årrække.	Professionel vurdering. Velegnet til at efterprøve, om lejepriser er på markedsniveau, eller om en valgt beregningsmetode er retvisende for markedsniveauet. Velegnet, hvor der er uenighed om lejeprisen (tvisteløsning).	Omkostningstung og tidskrævende - dog samlet set mindre omkostningstung og tidskrævende end variant 1. Foretages med jævne mellemrum. Indebærer en form for enhedspriser, jf. nærmere herom afsnit 5.	Kan bruges for alle typer arealer. Velegnet til efterprøvelse af lejepriser eller til tvisteløsning.

Kommenterede [F3]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 bør det "præciseres, at der kan være et problem i forhold til konkurrencelovens § 6, og at der er risiko for at lave konkurrencebegrænsende aftaler."

Kommenterede [F4]: Se nedenfor

Kommenterede [F5]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020, finder TI det ikke " hensigtsmæssigt, at metode III fremgår som en konkret metode, som offentlige myndigheder kan tage i anvendelse med henblik på at fastsætte den konkrete markedisleje. TI vurderer snarere, at metoden egner sig bedre som et generelt 'pristjek' og som tvisteløsningsmekanisme.

Det er branchens opfattelse, at den foreslåede metode ikke sikrer de fornødne ensartede, gennemskuelige og fremtidssikrede vilkår, som ellers var de politiske ambitioner, da dette arbejde blev igangsat. Emnet er løbende blevet drøftet i arbejdsgruppen, hvor det er blevet drøftet, at metoden bør anvendes som tvisteløsning."

3.1. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et areal på grundlag af Vurderingsstyrelsens offentlige ejendomsvurdering. Metoden er anvendelig på arealer, som er genstand for en offentlig vurdering i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Lejeprisen fastsættes ved at omregne den offentlige ejendomsvurdering til en årlig lejepris på grundlag af en forrentningsprocent. Den årlige leje for det antal kvadratmeter, som en teleoperatør skal benytte, fastsættes herefter på baggrund af kvadratmeterprisen for det samlede areal.

Forrentningsprocent

Forrentningsprocenten er den procentsats af den offentlige ejendomsværdi, som en offentlig myndighed tager sig betalt i årlig leje for udlejning af et areal (afkast). Offentlige myndigheder skal anvende en forrentningsprocent på markedsniveau. Ved tvivl om, hvilken procentsats der skal anvendes som forrentningsprocent, kan den offentlige myndighed indhente markedsstatistikker, oplysninger om afkastet på sammenlignelige udlejningsejendomme eller lignende for den relevante ejendomstype via eksterne datakilder som fx Ejendomstorvet (www.ejendomstorvet.dk) eller andre offentlige eller private datakilder og registre m.v. Det bemærkes i den forbindelse, at en vis rimelig forrentning (ren fortjeneste) *ud over* den omkostningsdækkende del af lejen er almindelig praksis på private markeder for udlejning (se fx boligreguleringslovens § 9). Det bemærkes, at markedsniveauet for forrentningen vil variere fra område til område og over tid, hvorfor det ikke kan tilrådes uden nogen konkret vurdering blot at følge fx procentsatsen fastsat i boligreguleringsloven eller andre etablerede procentsatser. Det er almindelig praksis ifm. salg af investeringsejendomme fra udlejer til udlejer at angive en afkastprocent på fx salgsportaler, hvilket der evt. kan tages udgangspunkt i.

Retvisende offentlig ejendomsvurdering

Beregning af lejeprisen på baggrund af den offentlige vurdering er baseret på den præmis, at vurderingen er retvisende. I 2013 blev de offentlige ejendomsvurderinger suspenderet, og siden da har tidligere vurderinger været anvendt som grundlag for de offentlige vurderinger. I samme periode har der i nogle områder i landet været kraftige prisudviklinger på ejendomsmarkedet, som den seneste offentlige vurdering derfor ikke nødvendigvis har taget højde for. I områder, hvor den faktiske prisudvikling har ført til højere (eller lavere) ejendomspriser end den seneste offentlige vurdering, kan en fastsættelse af lejeprisen med udgangspunkt i den offentlige vurdering derfor føre til en lejepris under (eller over) markedsniveau.

Indtil et nyt offentligt ejendomsvurderingssystem er fuldt ud implementeret og i brug, skal offentlige myndigheder, når de anvender den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejeprisen iht. telelovens § 60 a altid foretage en vurdering af, om den seneste offentlige vurdering af et areal er retvisende. Eventuelle ændringer i prisudviklingen for et areal kan undersøges via fx statistikker eller databaser over prisudviklingen på ejendomme/arealer eller brug af fx ejendomsmægler. Danmarks Statistik har en række forskellige prisindekser for ejendomspriser⁹, der evt. kan anvendes til formålet.

Er den offentlige vurdering ikke retvisende, skal den offentlige myndighed fastsætte lejen på baggrund af den seneste offentlige vurdering

- med tillæg af den gennemsnitlige stigning i procent, som arealer i området er steget siden den seneste¹⁰ offentlige vurdering, eller

⁹ Statistikbanken. Vælg "Priser og Forbrug" og herefter "Ejendomme" for at se de forskellige indekser.

<https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/SelectTable/Omrade0.asp?SubjectCode=06>

¹⁰ Myndigheden bør i den forbindelse undersøge, hvornår den offentlige vurdering reelt senest er revideret, idet offentlige vurderinger ofte formelt videreføres for efterfølgende år, selv om de ikke har været revideret i en årrække.

Kommenterede [F6]: Jf. TIs kommentar af 3. november 2020: "Det er grundlæggende problematisk, at det offentlige (staten), som selv forestår fastsættelse af ejendomsvurderingen og dermed også står for fastsættelsen af ejendomsskatten, anbefaler en afvigelse fra disse forudsætninger, når det offentlige selv agerer udlejer."

- fratrukket det gennemsnitlige fald i procent, som arealer i området er faldet siden den seneste offentlige vurdering.

Beregningsmåde for metode I

Årlig lejepris = Antal m² ganget med kvadratmeterprisen ifølge den offentlige vurdering ganget med forrentningsprocent delt med 100.

Udtrykt som formel:

$$\text{lejet antal m}^2 \times \frac{\text{offentlig vurdering af hele arealet/ ejendommen}}{\text{hele arealets antal m}^2} \times \frac{\text{forrentningsprocent}}{100}$$

Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen¹¹ og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m.

Hvor den offentlige vurdering synes at være forældet, skal kvadratmeterprisen først ganges med en faktor for prisudviklingen siden seneste vurderingsdato. Faktoren vil være 1 plus eller minus prisudviklingen i procent delt med 100. Dette gælder frem til, at det nye offentlige vurderingssystem er anvendeligt for det pågældende areal.

For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper

Anvendelsesscenarier

Metoden kan finde anvendelse på alle arealer, der er genstand for en offentlig ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingsloven. Størstedelen af alle ejendomme og jordarealer i Danmark er genstand for en offentlig vurdering.

Der kan også være tilfælde, hvor et areal undtagelsesvist ikke er selvstændigt vurderet. Metoden vil kunne anvendes til at fastsætte arealets værdi pr. m² som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering pr. m² af de nærmeste omkringliggende arealer.

Metoden er særligt anvendelig på ubebyggede jordarealer til opsætning af mobilmaster. Metoden vil også anvendes på bygninger og andre konstruktioner, hvorpå der kan opsættes antenner, i det omfang der foreligger en offentlig ejendomsvurdering for den pågældende bygning eller konstruktion, og at der på baggrund af den offentlige vurdering kan beregnes en retvisende lejepris for det konkrete areal, en antenne optager.

Generelle fordele

Metoden er administrativt nem at anvende, når der for et areal foreligger en offentlig vurdering i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Generelle ulemper

Indtil et nyt offentligt ejendomsvurderingssystem er fuldt ud implementeret og i brug, er der risiko for, at en offentlig vurdering ikke er retvisende. Den offentlige myndighed vil skulle foretage en vurdering af prisudviklingen i området siden seneste offentlige ejendomsvurdering.

¹¹ Ved lejemål til antenneposition på en eksisterende skorstensside, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til).

Kommenterede [F7]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020: "Idet selve antennen optager meget begrænset plads – og alternativ anvendelsen af "pladsen" på en skorsten, silo eller husfacade er meget begrænset - bør det overvejes at udlade selve antennen fra beregningen. Det synes også ulogisk, at antennens areal skal beregnes i højden, når teknikkhuset og lignende beregnes i grundareal."

Kommenterede [F8]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 er det "I dag mobiloperatørerne som lejer, der som udgangspunkt forestår opgaven og fremlægger legeberegningen for den offentlige myndighed. Det anbefales, at det fortsat er mobiloperatøren, der forestår dette arbejde og fremlægger det for den offentlige myndighed som udlejer".

Kommenterede [F9]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020: "Dette bakker vi op om, da det er tråd med TI's bemærkninger fra 30. juli 2020 og 4. september 2020."

Kommenterede [F10]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 finder TI det bekymrende mht. administration og praktik, idet det nye ejendomsvurderingssystem tidligst forventes implementeret i 2024.

Dertil kommer: "Som tidligere nævnt "Det er grundlæggende problematisk, at det offentlige (staten), som selv forestår fastsættelse af ejendomsvurderingen og dermed også står for fastsættelsen af ejendomsskatten, anbefaler en afvigelse fra disse forudsætninger, når det offentlige selv agerer udlejer."

Hvor den offentlige myndighed vurderer, at det med den seneste offentlige vurdering kan være vanskeligt at opnå en lejepris på markedsniveau efter metode I, så kan den offentlige vurdering justeres på baggrund af prisudviklingen siden seneste vurdering, jf. nærmere beskrivelse heraf ovenfor, eller den offentlige myndighed kan anvende en anden metode.

Den offentlige myndighed skal foretage en vurdering af, om metoden samlet set fører til en leje på markedsniveau.

3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et areal på grundlag af en sammenligning med andre tilsvarende arealer. Metoden går ud på at sammenligne med arealer, der har et tilsvarende omfang af anvendelsesmuligheder som det areal, der skal udlejes. Metoden er velegnet på arealer til brug for opsætning af antennesystemer og tilhørende udstyr.

I denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for eksempelvis 5-10 sammenlignelige lejemål med tilsvarende anvendelsesmuligheder i kommunen eller omkringliggende områder. Lejeprisen beregnes på baggrund af gennemsnitsprisen pr. m² for en række sammenlignelige lejemål ud fra offentligt tilgængelige oplysninger. Ved brug af denne metode på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder (fx facader på bygninger og tagkonstruktioner) kan det være relevant at afgrænse markedet til arealer, der anvendes til det samme eller til sammenlignelige formål. Udbudte lejemål, der kan sammenlignes med lejemål på eksisterende konstruktioner til opsætning af antenner, kan fx være offentlige eller private lejemål af lagerhaller, kælderlokaler, produktionslokaler, kølerum, plads på facader m.m. Metoden kan også bruges for ubebyggede jordarealer, hvis der sammenlignes med andre ubebyggede jordarealer.

Den årlige lejepris beregnes herefter som kvadratmeterprisen for lejemål med tilsvarende begrænsede anvendelsesmuligheder gange arealets størrelse.

Baggrunden for den gennemsnitlige kvadratmeterpris er ved denne metode en offentlig tilgængelig ekstern datakilde som fx Danmarks Statistik (www.dst.dk), Ejendomstorvet (www.ejendomstorvet.dk) eller andre offentlige eller private datakilder og registre m.v.

Ved brug af denne metode skal den offentlige myndighed være særligt opmærksom på forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler i konkurrencelovens § 6. Se nærmere om forholdet til konkurrenceloven i afsnit 7.4.2.

Beregningsmåde for metode II

Årlig lejepris = Antal m² ganget med den gennemsnitlige kvadratmeterpris i sammenligningsgrundlaget.

Gennemsnitlig kvadratmeterpris beregnes således baseret på data om lejemål nr. 1-n i sammenligningsgrundlaget:

lejemål 1	X kr. pr. m ²
lejemål 2	Y kr. pr. m ²
lejemål n	Z kr. pr. m ²

Gennemsnitlig kvadratmeterpris $(X+Y+Z)/n$ kr. pr. m² = ... kr. pr. m²

Kommenterede [F11]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 er det i dag "mobiloperatørerne som lejer, der som udgangspunkt forestår opgaven og fremlægger legeberegningen for den offentlige myndighed. Det anbefales, at det fortsat er mobiloperatøren, der forestår dette arbejde og fremlægger for den offentlige myndighed som udlejer."

Kommenterede [F12]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020:
"Denne risiko bør fremhæves yderligere"

Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen¹² og areal til teknikskabe, adgangsvej m.m.
For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper

Anvendelsesscenarier

Metoden kan anvendes på alle typer arealer alt efter, hvad der sammenlignes med. Metoden er særligt anvendelig på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder som fx facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v., hvorpå der kan opsættes antenner. Metoden er også anvendelig på eksisterende master ejet af offentlige myndigheder. Opsætning af antenner på master ejet af teleoperatører er reguleret ved en brancheaftale, som kan findes på Teleindustriens hjemmeside.¹³ Metoden kan også bruges for ubebyggede jordarealer, hvis der sammenlignes med andre ubebyggede jordarealer.

Generelle fordele

Metoden er enkel at anvende, såfremt der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, dvs. tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder, fx kælderlokaler, produktionslokaler, lagerhaller m.v.

Generelle ulemper

I tyndt befolkede områder kan det være en udfordring at finde et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, da der typisk ikke findes mange lejemål som kælderlokaler, produktionslokaler, lagerhaller m.v.

3.3. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvisteløsning

Med denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af et fagligt skøn foretaget af en professionel vurderingsmand. Vurderingsmanden foretager sin vurdering ud fra markedsforholdene for både offentlig og privat udlejning i området. Det faglige skøn kan foretages med henblik på to typer vurderinger alt efter behov:

- 1) en konkret vurdering af et konkret areal, eller
- 2) en generel vurdering af typer af arealer, der indhentes med passende mellemrum fx hvert femte år.¹⁴

3.3.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering

Ved den konkrete vurdering af et bestemt areal vurderer en professionel vurderingsmand, hvad lejeprisen for et specifikt areal bør være ud fra et konkret skøn over de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal.

Beregningsmåde for metode III, variant 1

Ingen beregninger. Vurderingsmanden udarbejder en konkret årlig lejepris for arealet.

For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

Kommenterede [F13]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020:

”I dag er det mobiloperatørerne som lejer, der som udgangspunkt forestår opgaven og fremlægger legeberegningen for den offentlige myndighed. Det anbefales, at det fortsat er mobiloperatøren, der forestår dette arbejde og fremlægger for den offentlige myndighed som udlejer.”

¹² Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)

¹³ <http://www.teleindu.dk/branchesamarbejde/master-og-antenner/telebranchen-brancheaftaler-og-udkast-til-kontrakter-o-l/>

¹⁴ Tidsperioden bør afhænge af hastigheden i prisudviklingen i område dvs. sandsynligheden for, at en vurdering er blevet markant misvisende efter den valgte periode.

3.3.1.1. Metode III, variant 1 – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper

Anvendelsesscenarier

Variant 1 er velegnet til alle typer arealer, herunder både jordarealer til opsætning af mobilmaster og facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne og lignende konstruktioner til opsætning af antenner, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 1 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode I eller metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 1 er velegnet til tjek af, om den pris, som en offentlig myndighed tager eller overvejer at tage for udlejning af et areal til mobilmaster eller antenner, er på markedsniveau, eller om den metode, som myndigheden anvender til fastsættelse af lejeprisen, er retvisende for markedsniveauet.

Variant 1 er endvidere velegnet til tvisteløsning i de tilfælde, hvor der er uenighed om lejeprisen for et konkret areal.

Generelle fordele

Variant 1 forholder sig konkret og tidssvarende til det enkelte areal og tager udgangspunkt i en professionel, faglig vurdering. Der er derfor meget lille risiko for at fastsætte en lejepris under eller over markedsniveau ved brug af denne metode.

Generelle ulemper

Metoden kræver køb af en professionel ydelse, hvilket kan være omkostningstungt og tidskrævende, og i nogle tilfælde står omkostningerne til en uvildig vurderingsmand ikke mål med de forventede lejeindtægter (fx hvis udlejer har en begrundet forventning om, at vurderingen viser en meget lav arealværdi).

3.3.2. Metode III variant 2 – Generel vurdering af arealtyper

Ved den generelle vurdering af typer af arealer foretager en professionel vurderingsmand med passende mellemrum en vurdering af kvadratmeterpriserne for et eller flere relevante typer af arealer i et område, jf. afsnit 5 om enhedspriser og bilag 5, der viser et eksempel. En sådan vurdering bør foretages med passende mellemrum, fx hvert tredje eller femte år, for at tage højde for den prisudvikling, der har været i et område.

Den generelle vurdering kan foretages for alle arealtyper, men såfremt metoden skal anvendes på eksisterende konstruktioner fx master, tagkonstruktioner, facader, siloer, skorstene m.v. bør vurderingsmanden tage udgangspunkt i en relevant type arealer fx de arealtyper, som er omfattet af metode II pga. denne arealtypes begrænsede anvendelsesmuligheder. For at sikre, at en sådan generel vurdering er på markedsniveau frem til næste vurderingsperiode, kan vurderingen ved det enkelte lejemåls indgåelse reguleres ud fra udviklingen i nettoprisindekset, siden den generelle vurdering blev foretaget, jf. afsnit 6.

Beregningsmåde for metode III, variant 2

Årlig lejepris = Antal m² ganget med vurderingsmandens skøn for kvadratmeterpris i området.

Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen¹⁵ og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m.
For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

¹⁵ Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)

Kommenterede [F14]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020:

"TI mener ikke, at det er hensigtsmæssigt, at metode III fremgår som en konkret metode, som offentlige myndigheder kan tage i anvendelse med henblik for at fastsætte den konkrete markedsleje. TI vurderer snarere, at metoden egner sig som et generelt 'pristjek' og som tvisteløsningsmekanisme.

Det er branchens opfattelse, at den foreslåede metode ikke sikrer de fornødne ensartede, gennemskuelige og fremtidsikrede vilkår, som ellers var de politiske ambitioner, da dette arbejde blev igangsat. Emnet er løbende blevet drøftet i arbejdsgruppen, hvor det er blevet drøftet, at metoden bør anvendes som tvisteløsning.

Vi henviser i øvrigt til vores bemærkninger fra 30. juli 2020."

Kommenterede [F15]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020:

"Såfremt den generelle vurdering viser, at eksisterende lejeaftaler, som den offentlige myndighed anvender, ligger over niveauet for arealleje, vil det så medføre en pligt til at revidere eksisterende aftaler?"

Vil det åbne mulighed for parterne at genforhandle disse, fx bør en genforhandling tage udgangspunkt i vejledningen og/eller kan det først ske, når en uopsigelsesperiode udløber?"

Hvis den offentlige myndighed tager en overpris/overdækning i de eksisterende aftaler, vil det så være lovligt for myndigheden at fortsætte disse, eller vil der være tale om en uhjemlet afgift?"

3.3.2.1. Metode III, variant 2 – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper

Anvendelsesscenarier

Variant 2 er velegnet til alle typer arealer, herunder både jordarealer til opsætning af mobilmaster og facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne og lignende konstruktioner til opsætning af antenner, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 2 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode I eller metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 2 kan være et godt alternativ til metode II i forhold til arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder til opsætning af antenner fx i tilfælde af, at der i et område ikke er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag til brug for metode II.

Generelle fordele

Anvendelse af variant 2 kan indebære lavere omkostninger end ved variant 1, idet vurderingen ikke skal indhentes for hvert enkelt lejemål. I nogle kommuner er prisforskellen på arealer i kommunen evt. ubetydelig, og derfor kan det være muligt at fastsætte en enhedspris for arealer og/eller bygninger i hele kommunen. Dette indgår i vurderingsmandens vurdering af arealerne og bygningerne.

Generelle ulemper

Metoden kræver køb af en professionel ydelse, men dog ikke hver gang et lejemål indgås.

Fremgangsmåden er ikke lige så konkret som vurderingen under variant 1, og som offentlig myndighed skal man være opmærksom på forholdene beskrevet i afsnit 5 om enhedspriser. Se også afsnit 3.3.2.2.

Anvendes denne fremgangsmåde, bør det endvidere sikres, at der indhentes fornyede vurderinger med passende mellemrum fx hvert 3. eller 5. år (afhængig af prisudviklingen i et område), hvilket indebærer tilbagevendende omkostninger til metoden.

3.3.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand)

3.3.3.1. Opmærksomhed på evt. dominerende stilling ift. teleoperatører

Udlejere af arealer til mobilmaster og antenner vil i nogle tilfælde have en dominerende stilling på det lille lokale marked for egnede placeringer for maste- eller antennepositioner. Den situation kan opstå, fordi master og antenner skal placeres inden for et afgrænset geografisk område (jf. afsnit 7.4.1 og bilag 3, afsnit B.3.2). Vurderingsmanden bør være opmærksom på dette forhold og fastsætte en pris for de pågældende arealer m.v., som baserer sig på den lejepris, som et areal har, hvis ingen havde en dominerende stilling på dette lokale marked, eller som arealet ville kunne udlejes for til en lejer, der ikke på samme måde som en teleoperatør er begrænset i sit geografiske søgeområde. Lejeprisen bør således baseres på det almindelige marked for sådanne arealer og ikke på det geografisk noget snævrere marked, der opstår pga. de radiotekniske behov hos en teleoperatør. Det almindelige marked udgøres af både offentlige og private arealer.

3.3.3.2. Vurderingsgrundlag og prisjustering

Ved brug af metode III er det væsentligt for fastsættelsen af lejeprisen, at vurderingsmandens vurderingsgrundlag er kendt. Vurderingsmanden bør derfor altid skriftligt tilkendegive, hvilke parametre der ligger til grund for hans vurdering af et konkret areal eller typer af arealer. Vurderingsmanden bør foretage sin vurdering ud fra markedsforholdene for både offentlig og privat udlejning i området.

Kommenterede [F16]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 og 4. september 2020 finder TI, at:
"Dette afsnit bør tillige indeholde en henvisning til Mastelovens §2 om fællesudnyttelse, der forpligter anvendelse af allerede eksisterende strukturer."

Vurderingsgrundlaget har også betydning ved en evt. justering af lejeprisen. Der bør således ikke foretages prisjustering af vurderingsmandens skønnede pris baseret på forhold, der allerede ligger til grund for vurderingen. Se afsnit 4 samt bilag 1 og 2 om prisjustering og tillæg.

4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af en metode

Fastsættelse af lejeprisen vil altid i et vist omfang være præget af et skøn på baggrund af de objektive forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal eller område. Derfor overlades offentlige myndigheder en rimelig skønsmargin, når de skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Eksempelvis kan der foretages en justering af den pris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i afsnit 3 ("bruttoprisen") ud fra forholdene beskrevet i bilag 1. Det bør naturligvis undgås at dobbeltkompensere, ved at der fx fastsættes rabat eller tillæg for en bestemt parameter ved arealet, hvor denne parameter allerede er indregnet i "bruttoprisen". Ved brug af metode III har en professionel vurderingsmand fx allerede ladet en lang række kendte parametre indgå i grundlaget for sin vurdering (se afsnit 3.3.3.2).

Der er ikke noget til hinder for, at den offentlige myndighed får præsenteret en legeberegning af den potentielle lejer og (fx ud fra denne vejlednings metoder) vurderer, om legeberegningen afspejler markedsniveauet. Det er den offentlige myndigheds ansvar at sikre sig, at lejeprisen er udtryk for markedsniveauet, inden lejeaftale indgås.

5. Enhedspriser

Der findes ikke ét lejepris-niveau for arealer til master og antenner, der gælder i hele Danmark eller nødvendigvis i en hel kommune. Det klare udgangspunkt er, at offentlige myndigheder for hvert enkelt areal skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Hvis en offentlig myndighed ikke vurderer det enkelte areal konkret, er der risiko for, at en generel pris i et konkret tilfælde er for lav eller for høj, hvilket kan være problematisk ift. statsstøttereglerne og konkurrencereglerne, jf. nærmere afsnit 7.

En kommune, der fx har både tæt befolkede byområder med generelt højere ejendomspriser og tyndt befolkede områder med generelt lavere ejendomspriser, vil formentlig ikke kunne anvende en enhedspris, der dækker hele kommunen, da enhedsprisen formentlig vil medføre en for høj lejepris i de tyndt befolkede områder og en for lav lejepris i de tæt befolkede byområder.

Omvendt kan det ikke afvises, at enhedspriser for sammenlignelige og homogene områder – fx én enhedspris for en kommunes tyndt befolkede områder og én enhedspris for kommunens tæt befolkede byområder – kan være i overensstemmelse med kravet om lejepris på markedsniveau og med statsstøttereglerne.

Energistyrelsen vurderer samlet set, at enhedspriser kan være inden for rammerne af telelovens § 60 a og statsstøttereglerne, men opfordrer til kritisk omtanke ved brug af enhedspriser. En offentlig myndighed bør så vidt muligt fastsætte priser på baggrund af konkrete vurderinger af konkrete arealer.

Metode III (variant 2) indebærer en form for enhedspriser – se hertil afsnit 3.3.2. Metode I, metode II samt metode III (variant 1) er tænkt som konkrete vurderinger af det enkelte areal.

6. Lejeregulering

Der kan i en lejeaftale indgå vilkår om en årlig lejeregulering på baggrund af fx den procentvise ændring i nettoprisindekset. Det er almindelig praksis, at nettoprisindekset anvendes af private og offentlige virksomheder til regulering af fx (husleje)kontrakter. Detaljer om nettoprisindekset og anvendelse heraf i

Kommenterede [F17]: Jf. TIs kommentarer af 3. november: Der har gennem hele processen været tale om, at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag.
" Enhedspriser er problematisk i forhold til, at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Det bør problematiseres, fx ved at stille dette spørgsmål:
Kan der anvendes generelle priser, når der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelte sag?"

Kommenterede [F18]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 stiller TI sig spørgende overfor:
" Hvor homogene må enhedspriser være samtidig med, at man differentierer og foretager en konkret vurdering?"

praksis fremgår af Danmarks Statistiks hjemmeside.¹⁶ En lejeregulering sikrer, at lejeprisen løbende holdes på markedsniveau. Hvis den reelle prisudvikling i et område er steget eller faldet kraftigere end nettoprisindekset, kan der tages højde for dette fx ved en evt. **genforhandling af en lejeaftale.**

7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter

7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet "markedsvilkår"

Det følger af telelovens § 60 a, at

"offentlige myndigheder 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, og bemærkningerne til bestemmelsen angiver ikke, hvilke økonomiske, regnskabsmæssige eller juridiske principper der skal lægges til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår. Vurderingen skal foretages konkret og afhænger af de forhold, der gør sig gældende for det pågældende areal. Lejevilkårene, herunder lejeprisen, er dog underlagt de almindelige krav om saglighed, ikke-diskrimination og konkurrencefordrejning m.v.

Det følger af statsstøttereglerne, at offentlige myndigheders udlejning af arealer skal følge markedsøkonomiske principper. Det indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage udlejning på samme måde som en privat udlejer med de samme forudsætninger ville gøre det inden for lovens rammer. Der henvises i øvrigt afsnit 7.3 og 7.4 for nærmere beskrivelse af konkurrenceretten og statsstøttereglerne.

For så vidt angår mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven, navnlig § 80, der vurderes udtømmende at regulere retsforholdet mellem en vejmyndighed og en teleoperatør for så vidt angår dennes råden over vejarealet. Telelovens § 60 a finder således ikke anvendelse på vejarealer i vejlovens forstand. Der henvises til Vejdirektoratet for vejledning om vejlovens regler.

7.2 Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje

Selvom begrebet "markedsvilkår" ikke er klart defineret i teleloven, fremgår der af bemærkningerne til bestemmelsen en nedre grænse:

"Offentlige myndigheder kan undtagelsesvist og efter en konkret vurdering fastsætte en meget lav eller ingen leje i tilfælde, hvor den offentlige myndighed vurderer, at en meget lav eller ingen leje i det konkrete tilfælde reelt afspejler markedsvilkårene for udlejning af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor antallet af potentielle lejere af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. er meget lavt."

Da teleloven ikke nærmere angiver, hvilke principper der skal ligge til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår, men at dette afgøres konkret, så kan offentlige myndigheder undtagelsesvist og på baggrund af en konkret vurdering fastsætte en lav eller ingen leje. Det er afgørende, at den lave leje eller ingen leje vurderes reelt at være markedsniveauet for det konkrete areal, da der i modsat fald vil være tale om statsstøtte, jf. afsnit 7.3. Det må antages, at et areals lejeværdi sjældent er netop 0 kr., men der kan findes arealer i yderområder med en forholdsvis lav lejeværdi. I de sjældne tilfælde, hvor en leje vil være så lav, at opkrævningen af lejen vil udgøre en større omkostning end den faktiske lejeindtægt, så vil den

Kommenterede [F19]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020:
"Genforhandling af en lejeaftale forudsætter som udgangspunkt, at der ingen uopsigelighed indgår i aftalen – alternativt at begge parter er positivt indstillede overfor en genforhandling."

Derudover bør dette spørgsmål besvares: Hvor ofte skal der være mulighed for at genforhandle en lejeaftale? Hvem er pålagt denne byrde for at sikre sig, at man holder sig indenfor rammerne af regler vedr. statsstøtte, konkurrencelovgivning etc.?"

Kommenterede [F20]: Se venligst tidligere kommentarer vedr. vejlovens § 80.

¹⁶ <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/nettoprisindeks>

offentlige myndighed skulle opkræve den lave lejepris med tillæg af et beløb til dækning af administrationsomkostningerne. Se nærmere om administrationsomkostninger i bilag 2 til vejledningen.

Kommenterede [F21]: Jf. TIs kommentarer af 3. november 2020 findes TI det positivt at præcisere at " selvom det virker uholdbart og disproportionalt at skulle betale fx 100 kr. i årlig leje og dernæst 1500 kr. i administrationsgebyr.

Alternativt vil TI opfordre til, "at minimere administrative byrder og omkostninger forbundet hermed. Dvs. samfakturering, årlig fakturering i stedet for kvartalsvis, mv."

7.3 Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte

En lejepris under markedsniveau kan udgøre statsstøtte. Statsstøtte er som udgangspunkt i strid med EU's regler for det indre marked, medmindre støtten kan tilrettelægges inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller i form af en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt særskilt af Europa-Kommissionen, inden den gennemføres. Statsstøtte kræver endvidere en konkret hjemmel i dansk ret. Der eksisterer ikke aktuelt i dansk ret en hjemmel til, at offentlige myndigheder kan give statsstøtte til teleoperatører i form af en lav leje eller ingen leje på arealer, hvor en sådan lav lejepris eller ingen leje ikke svarer til markedsniveauet. Derfor kan fx priser baseret på en forældet offentlig vurdering eller faste enhedspriser, der i et konkret tilfælde rammer for lavt, føre til, at der gives ulovlig statsstøtte.

Det følger endvidere af konkurrencelovens § 11 a, stk. 1, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan udstede påbud om, at støtte der er ydet ved hjælp af offentlige midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, skal bringes til ophør eller tilbagebetales. Sådanne påbud kan udstedes når støtten (i) direkte eller indirekte har til formål eller til følge at forvride konkurrencen og (ii) ikke er lovlig i henhold til offentlig regulering.

Kommenterede [F22]: TI hilser denne præcisering velkommen

Såfremt der er tale om udlejning på markedsvilkår, vil lejeforholdet omvendt falde uden for statsstøttereglerne. Dette følger af det markedsøkonomiske operatørprincip, hvorefter offentlige myndigheder kan foretage økonomiske transaktioner på markedet på lige fod med private markedsoperatører.

Begrebet markedsniveau dækker ikke over en eksakt pris. Fastsættelse af lejepriser på markedsniveau skal foretages på baggrund af en konkret vurdering, hvor der skal tages udgangspunkt i objektive forhold ved det konkrete areal eller område. Væsentlige objektive forskelle, der typisk har betydning for prisniveauet, kan være forskelle mellem arealer i tæt befolkede byområder og tyndt befolkede landområder, eller forskelle på arealernes alternative anvendelsesmuligheder.

Der vil derfor ikke nødvendigvis være tale om statsstøtte alene af den grund, at der i samme område eksisterer et lignende areal i området med en marginalt højere lejepris. Omvendt vil en markant lavere pris i forhold til de øvrige priser i området, der ikke kan forklares på baggrund af objektive egenskaber ved arealet, være en indikator for, at prisen kan være under markedsniveau.

Ulovlig statsstøtte kan have alvorlige økonomiske konsekvenser for støttens modtager

Hvis det viser sig, at lejeprisen for et areal ligger eller har ligget under markedsniveau, vil den pågældende teleoperatør være modtager af ulovlig statsstøtte, medmindre støtten er ydet inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Der henvises i denne forbindelse til afsnittet om konkurrencelovens § 11 a ovenfor.

Konsekvensen af, at der er blevet ydet ulovlig statsstøtte vil som udgangspunkt være, at teleoperatøren, som har modtaget støtten, vil være forpligtet til at tilbagebetale det fulde støttebeløb (der udgør forskellen mellem lejeprisen på markedsniveau og den faktisk opkrævede lejepris), inkl. ulovlighedsrenter for den periode, hvor teleoperatøren har modtaget ulovlig statsstøtte. Såfremt Europa-Kommissionen går ind i sagen og vurderer, at støtten – på trods af, at den er ydet ulovligt – må anses for forenelig med det

indre marked, vil teleoperatøren alene blive pålagt at betale ulovlighedsrenter for den periode, hvori støtten blev ydet uden at være anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Efter statsstøttereglerne skal dokumentationen for, at udlejning af et areal er foregået på markedsvilkår, foreligge *ex ante*, dvs. senest på det tidspunkt, hvor der indgås en lejeaftale. Derfor er det vigtigt, at den offentlige myndighed kan dokumentere, hvordan lejeprisen er fastsat, herunder evt. beregninger, vurderinger m.v. samt, ved anvendelse af metode III, vurderingsmandens vurderingsgrundlag m.v.

7.4. Konkurrenceretten

7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling

Af radiotekniske årsager skal en ny antenneposition placeres i et nærmere afgrænset geografisk område, jf. nærmere herom i bilag 3 til vejledningen. Derfor kan der i områder være én udlejer, som ejer alle de arealer, der er reelle valgmuligheder for en teleoperatør at placere en mobilmast eller antenner på. Denne udlejer kan da have en dominerende stilling, hvilket ikke i sig selv er problematisk, medmindre den dominerende stilling *misbruges* mhp. at opnå en urimelig pris. Misbrug af en dominerende stilling vil være ulovlig iht. konkurrencelovens § 11 og EU-traktatens artikel 102. Grov eller forsætlig overtrædelse af konkurrencelovens § 11 straffes med bøde.

7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencesensitive oplysninger kan være ulovlig

Offentlige myndigheder, der udlejer arealer, kan finde det relevant at rådføre sig med hinanden eller andre, når myndigheden skal fastsætte en lejepris på markedsvilkår. Hvis offentlige myndigheder rådfører sig med hinanden eller andre, skal de være yderst opmærksomme på konkurrencelovens § 6, der indeholder et forbud mod aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen. Aftaler kan bl.a. bestå i fastsættelse af priser eller andre vilkår eller i direkte eller indirekte koordinering af adfærd på markedet. Det er lovligt, at en offentlig myndighed orienterer sig om markedet og andre myndigheders og virksomheders offentligt tilgængelige priser, når myndigheden skal fastsætte sine egne priser, fx via offentlige og private hjemmesider, databaser og registre m.v.

Det kan derimod være lovligt, hvis myndigheder og/eller virksomheder indbyrdes udveksler oplysninger om deres priser eller anden konkurrencesensitiv information,¹⁷ herunder navnlig på tidspunkter, hvor en myndighed og/eller virksomhed skal fastsætte egne priser. Det kan være ulovligt, hvis offentlige myndigheder koordinerer deres praksis fx ved udveksling af eller koordinering af priser og anden konkurrencesensitiv information. En sådan kontakt mellem myndigheder og andre kan være i strid med konkurrenceloven, da det kan gøre det muligt for aktørerne at koordinere deres adfærd på markedet.

Grov eller forsætlig overtrædelse af konkurrencelovens § 6 straffes med bøde eller fængselsstraf for fysiske personer.

I forhold til offentlige myndigheders egen offentliggørelse af information og oplysninger, så er der ikke umiddelbart i konkurrenceloven noget til hinder for at offentliggøre generelle oplysninger om, hvilke metoder der ligger til grund for den offentlige myndigheds lejefastsættelse.

7.5. Erhvervslejeloven

Det følger af erhvervslejelovens § 2, at loven ikke gælder, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning. Erhvervslejeloven gælder således ikke for udlejning af arealer omfattet af

¹⁷ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens "Vejledning om konkurrenceloven - Vejledning om forbuddene mod konkurrencebegrænsende aftaler og misbrug af dominerende stilling" (2019).

Kommenterede [F23]: TI ser gerne den tidligere forklaring bibeholdt, idet den præciserer retstilstanden ved udveksling af konkurrencesensitiv information og prisoplysninger:
" En sådan kontakt mellem myndigheder og andre, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at udveksle eller koordinere priser eller anden konkurrencesensitiv information mellem offentlige myndigheder og/eller øvrige aktører, er som udgangspunkt i strid med konkurrenceloven, da det kan gøre det muligt for aktørerne at tilpasse deres konkurrencemæssige adfærd på markedet og i sig selv være konkurrencebegrænsende"

Kommenterede [F24]: TI ser ligeledes gerne den tidligere forklaring bibeholdt, idet den præciserer retstilstanden ved offentlige myndigheders egen offentliggørelse af information og oplysninger:
" Offentliggørelse af generelt gældende eller fremtidige priser, der ikke er udtryk for en aktuel lejepris for et eksisterende lejemål i en allerede indgået aftale, kan være i strid med konkurrenceloven, da dette kan virke begrænsende for konkurrencen, fordi tidshorisonterne på markedet for arealer til telemaster og -antenner er lange. Der er dog ikke noget til hinder for i en konkret forhandlingsituation med potentielle lejere af et areal at videregive oplysninger om lejepris."

telelovens § 60 a. I øvrigt gælder erhvervslejeloven alene udlejning af lokaler og dermed ikke udlejning af jord-, tag- og facadearealer m.m.

8. Ved spørgsmål

Spørgsmål til nærværende vejledning kan sendes til Energistyrelsen på tele@ens.dk. Spørgsmål, der udelukkende vedrører konkurrenceret, kan afklares ved henvendelse til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Spørgsmål vedr. vejlovens regler og råden over vejareal kan afklares ved henvendelse til Vejdirektoratet.

Revideret d. [dato].

UDKAST

Bilag 1. Øvrige forhold, som prisen kan justeres på baggrund af

Som det fremgår af vejledningens afsnit 4, kan den lejepris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i vejledningens afsnit 3, i et vist omfang justeres. Det skyldes, at metoderne tager udgangspunkt i overordnede objektive betragtninger om arealet baseret på fx data fra forskellige registre m.v. eller på en professionel faglig vurdering. Der kan være forhold ved det konkrete areal, som metoderne ikke tager højde for, og som derfor ikke er afspejlet i den pris, der fastsættes på baggrund af metoderne. Disse forhold kan begrunde en justering af den lejepris, som den valgte overordnede metode har resulteret i.

Det bør undgås at justere prisen på baggrund af forhold, som allerede må formodes at være afspejlet i den pris, som den anvendte metode som udgangspunkt resulterer i.

Eksempler på forhold, der kan begrunde en justering af lejeprisen, er:

- Om den pågældende udlejer har alternative muligheder for at leje arealet ud fx til en anden type erhverv.
- Begrænsninger i anvendelsesmulighederne af arealet som følge af lejemålet.
- Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi, herunder fx herlighedsværdier og værdier, som den pågældende offentlige myndighed har til opgave at værne om.
- *For lejemål i en mast o.lign.:* Den øgede belastning af mastens bæreevne og heraf følgende slitage, der er forbundet med etablering af antennesystemets forskellige komponenter m.v. Disse forhold minder om princippet om forbrugte kapacitetsenheder, som teleoperatørerne lægger til grund ved indplacering i hinandens master. Vejledning til princippet om forbrugte kapacitetsenheder kan findes på Teleindustriens hjemmeside (www.teleindu.dk).

Kommenterede [F25]: Jf. TIs skriftlige bemærkninger af hhv. 30. juli samt 3. november 2020:
"anser TI vurderingen af en given herlighedsværdi på en given lokation meget subjektiv, og en sådan vil således ikke stå mål med formålet med vejledningen om at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed."

Kommenterede [F26]: Jf. TIs skriftlige bemærkninger af hhv. 30. juni 2020 og 3. november 2020:
"anser TI bilagets punkt for uhensigtsmæssige, da disse reelt muliggør fastsættelse af en form for dobbeltleje, hvilket ikke er i tråd med det politiske sigte om gennemskelige og fremtidssikrede vilkår."

Bilag 2. Omkostninger ud over lejen

I forbindelse med en offentlig myndigheds udlejning af arealer til mobilmaster og antenner kan der være en række forhold (fx drift og vedligehold, forbrugsafregning m.v.) og omkostninger (fx til administration af lejeaftalen), der ligger ud over de forhold, der ligger til grund for selve den lejepris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i vejledningens afsnit 3 og de øvrige forhold, der fremgår af vejledningens afsnit 4 og bilag 1. Sådanne forhold og omkostninger kan den offentlige myndighed kræve dækket af teleoperatøren i tillæg til lejeprisen. I dette bilag beskrives en række af disse forhold og omkostninger.

B2.1. Administrationsomkostninger

En offentlig myndighed kan have en række omkostninger i forbindelse med den løbende administration af lejeaftaler vedrørende arealer til brug for mobilmaster og antenner, herunder til opkrævning og håndtering af leje. I nogle tilfælde kan der også opstå et ressourceforbrug til administrativt arbejde som fx koordinering mellem forskellige brugere af ejendommen, når der skal udføres vedligehold af en antenne på en bygning, som også benyttes af tredjeparter, og lignende situationer, hvor tilstedeværelsen af mobilmasten eller antennen kræver øget administrativt arbejde i forbindelse med anvendelse af myndighedens arealer omkring mobilmasten eller antennen. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens faktiske omkostninger i forbindelse med den løbende administration af lejeaftaler. Administrationsomkostningernes størrelse afhænger af den offentlige myndigheds ressourceforbrug. For at mindske omkostninger til administration kan det overvejes fx at anvende årlig i stedet for kvartalsmæssig fakturering m.m.

Hjemmelsgrundlag

Telelovens § 60 hjemler ikke udelukkende *udlejning* af arealer, men *aftaler på markedsvilkår* om sådan udlejning. Administrationsomkostninger i forbindelse med en lejeaftale vil også kunne dækkes af lejer på det private udlejningsmarked. Telelovens § 60 a hjemler betaling for sådanne administrationsomkostninger. I henhold til proportionalitetsprincippet og god forvaltningsskik vil udlejer dog gennem en konkret vurdering af arbejdsopgaver m.v. skulle sikre, at administrationsomkostningen modsvarer et faktisk ressourceforbrug.

B2.2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer

En offentlig myndighed kan have en række omkostninger til løbende drift, vedligeholdelse m.v. af arealet, der nødvendiggøres af lejemålet i forbindelse med placering af mobilmaster eller antenner. Der kan være tale om vedligehold af afskærmende beplantning eller øgede/nye opgaver til vedligehold af en adgangsvej. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens omkostninger hertil.

B2.3. Afregning af el gennem udlejer

I nogle tilfælde vil det være muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, herunder en hovedmåler, til en mobilmast eller antenne. I disse tilfælde afholder teleoperatøren selv omkostningerne hertil og afregner selv elforbruget direkte med elselskabet. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, kan det være nødvendigt, at udlejer installerer en separat hoved- eller bi-elmåler. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling for installation af en separat hoved- eller bi-måler (engangsopkrævning). Herefter kan teleoperatøren afregne elforbrug direkte med elselskabet eller med udlejer.

B2.4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser

Der kan ikke gives en udtømmende liste over forhold og ydelser, som medfører omkostninger for den offentlige myndighed som følge af lejemålet. Eksempelvis kan der være begrænset adgang til et areal, der nødvendiggør fx eskorte og overvågning af tekniker ifm. vedligeholdelse eller sikkerhedsgodkendelse af teleoperatører eller underleverandører i forbindelse med adgang til arealet. Et andet eksempel kunne være eventuelle tilfælde, hvor den offentlige myndighed udfører arbejde for myndighedens midler for at muliggøre udnyttelse af lejemålet (fx ved at etablere en ny adgangsvej på arealet eller foretage renoveringsarbejder på en eksisterende adgangsvej på arealet). I disse tilfælde vil den offentlige myndighed af en teleoperatør kunne kræve omkostningen hertil dækket som en engangsomkostning i tillæg til lejeprisen.

UDKAST

Bilag 3. Baggrund

B3.1. Mobilmaster og antenner

Mobilmaster og antenner sættes op rundt omkring i Danmark således, at brugerne kan tale i mobiltelefon og benytte sig af digitale tjenester via mobilt bredbånd. Mobile tjenester er uundværlige hjælpemidler i dagligdagen - både for virksomheder, offentlige myndigheder og i private hjem. I dag er ca. tre ud af fire mobilmaster og antenner placeret på privatejede arealer, mens resten er placeret på kommunalt, regionalt eller statsligt ejede arealer.

B3.2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning

Antenner på mobilmaster og antenner på tagkonstruktioner, skorstene, vandtårne m.v. indgår hver i et af tre konkurrerende mobilnet (idet master m.v. dog ofte benyttes af flere selskaber samtidigt), hvor antennernes placeringer "spiller sammen" indbyrdes. Derfor skal nye mobilmaster og antenner indpasses i den aktuelle teleoperatørs mobilnet, for at der ikke opstår dækningshuller og lav dækningskvalitet. Dette kan sammenlignes med cellestrukturen i en bikube, hvor hver celle skal passe nøje sammen med de øvrige for at kunne give en samlet effektiv dækningsflade. Placeringen af mobilmaster og antenner er således i praksis oftest snævert geografisk afgrænset af de radiotekniske forhold og den indbyrdes placering af den øvrige maste- og antenneinfrastruktur. Populært sagt skal en antenne placeres det sted, hvor der er behov for en ny position i det samlede mobilnet – og ikke i den anden ende af kommunen eller regionen.

B3.2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer

Når teleoperatører etablerer et nyt site, er der, som følge af forholdene beskrevet under afsnit B3.2., et lokalt marked inden for en forholdsvis lille radius for egnede arealer til placering af mobilmasten eller antennen. Det hænder i den sammenhæng, at én lodsejer ejer alle relevante arealer i et område, eller at den pågældende lodsejer er den eneste, der er villig til at udleje et areal.

I sådanne situationer kan teleoperatøren ikke umiddelbart påvirke lejeprisen ved at flytte placeringen af mobilantennen til en alternativ og billigere lokalitet, og den pågældende udlejer har derfor markedsmagt, hvis denne fx ejer et større sammenhængende areal, der dækker de egnede placeringer for at skabe dækning i området. Det er ulovligt i henhold til konkurrenceloven at misbruge sådan markedsmagt for at opkræve urimelige lejepriser, jf. vejledningens afsnit 7.4.1.

En rapport udarbejdet af Incentive for Energistyrelsen¹⁸ finder, at der ved enhver etablering af et nyt site (mobilmast eller antenne) er tale om et unikt lokalt marked for egnede arealer til placering af det pågældende site. I den forbindelse er det relevant for konkurrencen på dette lokale marked, hvor mange forskellige lodsejere (potentielle udlejere) der ejer de relevante arealer. Rapporten peger videre på, at der empirisk ses konkrete eksempler på udlejere, der ud fra en sammenligning med øvrige kvadratmeterpriser i samme område kan tænkes at udnytte deres markedsmagt. Ønsker offentlige udlejere at fastsætte markedslejen ved en direkte prissammenligning med øvrige udlejere af arealer, bør man derfor have for øje, at nogle priser i sammenligningsgrundlaget evt. kan være udtryk for, at den pågældende udlejer udnytter sin markedsmagt. Se dog de vigtige opmærksomhedspunkter i vejledningens afsnit 7.4.2 om udveksling af prisoplysninger ift. konkurrencelovens § 6.

¹⁸ Incentive (2020), *Marked for udlejning af arealer til brug for opsætning af master og antenner til telekommunikation*. https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Tele/incentive_rapport_09marts2020_redacted_3.pdf

B3.3. Typer af arealer

Der findes forskellige typer af arealer, som mobilmaster og antenner kan placeres på, og som har betydning for den lejepris, der fastsættes for leje af arealet.

Placering af mobilmaster sker typisk på jordarealer. Hvor stort et jordstykke, der er behov for, afhænger i høj grad af typen af mast, størrelsen på masten og geotekniske forhold af hensyn til fx korrekt design af mastens fundament. I disse tilfælde vil der på jordstykket typisk også skulle være plads til opførelse af tilhørende teknikhus eller tekniskab samt etablering af adgangsvej. Endvidere kan eksempelvis sikkerhedsafstande til bygninger spille ind i forhold til størrelsen på det krævede jordstykke.

Mobilmaster bygges typisk, hvor der ikke i forvejen er en høj konstruktion, der er egnet til opsætning af antenner. Antenner kan placeres på mange forskellige typer konstruktioner, som er byggeteknisk og radioteknisk egnede til at bære sådanne antenner. Det kan fx være mobilmaster, facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v. For at antenner kan opsættes på sådanne høje konstruktioner, vil der typisk skulle monteres et bærerør, hvorpå antennen kan monteres. Hvor stort et areal, der er behov for i disse tilfælde, afhænger i høj grad af størrelsen på antennen og det tilhørende tekniske udstyr, samt hvor meget plads der skal anvendes til brug for tilhørende tekniskab og etablering af adgangsvej.

B3.4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning

En offentlig myndighed kan have en selvstændig interesse i at sikre en god mobildækning til brug for sine ansatte. Fx kan kommunalt ansatte, der besøger borgere i deres eget hjem, have behov for mobil- og bredbåndsdækning blandt andet med henblik på indberetning og afrapportering. Derudover kan fx en kommune eller region have en bredere selvstændig interesse i at sikre en generelt god mobil- og bredbåndsdækning for at fastholde og tiltrække borgere og virksomheder. De offentlige myndigheder kan i den forbindelse spille en aktiv rolle, når det gælder mobil- og bredbåndsdækning.

Har en kommune et ønske om at fremme den lokale dækning ved fx at etablere en kommunal mast, kan kommunen overveje at anvende mulighederne i lov om erhvervsfremme og regional udvikling (erhvervsfremmeloven). [Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om reglerne i erhvervsfremmeloven, som kan findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.](#)

Erhvervsfremmeloven giver bl.a. mulighed for, at en kommune kan etablere passiv infrastruktur (fx tomrør eller master), som stilles til rådighed til markedspris for alle udbydere på markedet. I disse tilfælde har teleselskabernes branchesamarbejde – Teleindustrien (TI) – på sin hjemmeside (www.teleindu.dk) udarbejdet en anbefaling til dimensioneringen af fx tomrør.

Reglerne i erhvervsfremmeloven ventes i 2022 eller 2023 afløst af nye regler i teleloven vedrørende kommunale indsatser til fremme af dækning. Bl.a. vil kommuners mulighed for at etablere og stille passiv fysisk infrastruktur til rådighed – som i dag er hjemlet i erhvervsfremmeloven – blive hjemlet i telelovens § 60 f. Herudover vil kommuner i medfør af telelovens § 60 d få mulighed for under visse betingelser at give tilskud til etablering af elektroniske kommunikationsnet. Frem til ikrafttræden af telelovens § 60 d og § 60 f vil kommunale indsatser fortsat være hjemlet i erhvervsfremmeloven.

Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning

B4.1. Standardkontrakter

Der er ingen pligt til at anvende nogen bestemt aftaleformular. Men generelt gøres processen enklere for begge parter, hvis man tager udgangspunkt i en standardaftale frem for at udarbejde en helt ny aftaletekst.

På TI's hjemmeside (www.teleindu.dk) kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje indbyrdes mellem teleoperatører og mellem teleoperatører og tredjeparter, som der kan tages udgangspunkt i.

B4.2. Uopsigelighed og genforhandling

De fleste aftaler om leje af arealer til mobilmaster og antenner indeholder vilkår om en uopsigelighedsperiode.

Når uopsigelighedsperioden udløber, opstår der en situation, hvor aftalen kan genforhandles. Når mobilmasten eller antennen endeligt er placeret på arealet, har teleoperatøren kun meget begrænsede muligheder for at flytte masten eller antennen. Det kan dels være forbundet med store økonomiske omkostninger at flytte masten eller antennen, og dels kan en flytning give en dårligere dækning i lokalområdet, fordi den nøje planlagte mobildækning også skal ændres i de tilgrænsende områder pga. radiobølgerne indbyrdes samspil.

I de tilfælde, hvor en lejepris for et areal er fastsat på baggrund af den (forældede) offentlige vurdering, jf. vejledningens afsnit 3.1, kan der – indtil et nyt ejendomsvurderingssystem er oppe at køre – være grund til i lejeaftalen at fastsætte vilkår om genforhandling inden udløbet af en evt. uopsigelighedsperiode. Det bør i øvrigt aftales klart, hvilke forhold der kan udløse en genforhandling inden aftalens udløb.

B4.3. Kontraktvilkår

En aftale kan indeholde mange forskellige vilkår. Nogle vilkår er særegne for den enkelte aftale på baggrund af de forhold, som gør sig gældende. Andre vilkår følger af lovgivningen. TI's standardkontrakt og visse bestemmelser i masteloven indeholder vilkår om bl.a.:

- Adgang til infrastruktur (el, fiber m.v.)
- Adgangsforhold til grunden.
- Varigheden af lejemålet.
- Mulig option for udvidelse af det lejede areal.
- Muligt krav om beplantning af arealet.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.
- Reetablering af arealet efter endt lejemål.

B4.4. Tvisteløsning

En god aftale vil også indeholde en bestemmelse om tvisteløsning, som er billig og effektiv.

Eksempelvis har masteloven indbygget en tvisteløsningsmekanisme, hvor tvister løses ved brug af voldgift i de sager, hvor der alene er tvist om betalingen for adgang til master (§ 5) eller for adgang til opsætning af antenner på andre høje konstruktioner (§ 12). Tvisteløsning ved brug af voldgift findes også i TI's generelle vilkår for leje af antennepositioner.

Det kan også aftales, at enhver tvist i anledning af en aftale skal indbringes for byretten i første instans og afgøres efter dansk ret.

Bilag 5. Metode III, variant 2 - Eksempel

En kommune med to byer af forskellig størrelse samt åbne landområder imellem disse byer får hyppigt forespørgsler fra teleoperatører om udlejning af arealer til mobilmaster og antenner. Kommunen finder det derfor hensigtsmæssigt at få udarbejdet følgende generelle kvadratmeterpriser af en vurderingsmand, så kommunen kan tage udgangspunkt i disse, hver gang et areal skal udlejes til en mobilmast eller antenne:

- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i by A
- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i by B
- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i det åbne land
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by A
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by B
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i det åbne land

Kommunen i eksemplet vurderer, at prisudviklingen på ejendomsmarkedet lokalt er moderat i alle områderne og justerer derfor alene kvadratmeterpriserne efter nettoprisindekset i fem år. Efter fem år får kommunen revurderet kvadratmeterpriserne.

Eksemplet forudsætter, at by A og B begge er homogene byer, hvor der ikke er større prisforskelle på ejendomsmarkedet internt i byerne eller landområderne. Se også vejledningens afsnit 5 om enhedspriser.

Der henvises i øvrigt til vejledningens afsnit 3.3.2. og afsnit 7.4.2. om konkurrenceretten.