

Digitaliseringsstyrelsen
Email: tele@digst.dk

J.nr. 2025-10295

05.09.2025

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

Teleindustrien i Danmark (TI) takker for muligheden for at bidrage til høringen om udkast til vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet.

TI sætter pris på, at Digitaliseringsstyrelsen med vejledningen søger at gøre rammerne for prisfastsættelse ved udlejning af arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner lettere tilgængelige, og kommer i det følgende med bemærkninger og forslag for at sikre størst mulig klarhed i vejledningen. Klare rammer er afgørende for at sikre hurtig og effektiv etablering af mobilnet til fordel for brugere af kommunikationstjenester.

Generelle bemærkninger

TI finder det uheldigt, at Digitaliseringsstyrelsen har valgt at arbejde videre med en revision af den tidligere vejledning i stedet for at omstrukturere vejledningen, så den afspejler, at hovedmålgruppen – dvs. offentlige myndigheder – enten vil være omfattet af den kommende bekendtgørelse om arealleje (for master og teknikhuse) eller af forordningen om gigabitinfrastruktur (for antenneplaceringer på bygning og høje konstruktioner mv.). Dermed vil store dele af vejledningen allerede fra 12. november 2025 ikke længere skulle anvendes af den primære målgruppe, og vejledningen beskriver ikke, hvad der mere specifikt vil gælde fra det tidspunkt, dvs. en beskrivelse af indholdet af de relevante regler i forordningen, som vil erstatte Metode II og III. TI finder det ikke tilstrækkeligt, at denne ændring udelukkende er nævnt i de relativt korte afsnit om regler, som læseren bør kende (s. 3).

TI opfordrer til, at vejledningen enten revideres, så der er fokus på de samlede rammer, der vil gælde fra 12. november 2025 selvom vejledningen måtte træde i kraft inden da, eller at vejledningen erstattes af en ny version med det samme, de nye regler træder i kraft.

Generelt for de tre metoder

I afsnit 3 (side 3), hvor de tre metoder introduceres, lider fremstillingen under, at der ikke skelnes klart mellem leje af jordarealer og leje af plads på bygninger og høje konstruktioner. Det er tydeligt, at teksten er skrevet på et tidspunkt, hvor de samme regler og modeller fandt anvendelse for både arealer og antennepositioner på bygninger og høje konstruktioner. Afsnittet afspejler ikke de nye regler, hvor offentlige myndigheders prisfastsættelse enten er reguleret af bekendtgørelse for mastearealleje eller af gigabitforordningen. For at skabe overblik over reglerne foreslås det, at der laves et skema, som beskriver, hvornår mastelejebekendtgørelse finder anvendelse, hvornår GIA finder anvendelse, og hvornår der er valgfrihed i forhold til valg af metode.

Det fremgår ikke klart af vejledningen, at bl.a. forsyningsvirksomheder – som er omfattet af definitionen i gigabitforordningens artikel 2, stk. 1, nr. 1 (netoperatør), nr. 2 (offentligretlig organ), eller nr. 3 (offentlig organ) ikke frit kan vælge metode efter vejledningen, men at disse for antennepositioner på bygninger og høje konstruktioner vil være omfattet af gigabitforordningens artikel 3 – herunder de vejledninger, som Kommissionen måtte udarbejde, jf. artikel 3, stk. 13. Det bør som nævnt under de generelle bemærkninger gøres tydeligt, hvilke regler, der gælder også efter 12. november 2025, og hvad disse regler indeholder. Det gælder ikke mindst reglerne i gigabitforordningen som vil være nye for mange sagsbehandlere m.m., der skal håndtere sager om udlejning.

Metode I

Der henvises i beskrivelsen (side 5) til at benytte "*det i matriklen registrerede areal fratrukket vejareal*". TI foreslår, at det nævnes, hvor denne oplysning bør findes. I den angivne formel for beregning af kvadratmeterpris (side 7) bør det tilføjes, at der er tale om parcelhusgrundens samlede antal m^2 *fratrukket vejarealet*.

Det er uklart, om der i visse tilfælde kan opkræves lejebetaling for adgangsvejen til et areal. TI foreslår, at det præciseres, at der alene skal betales leje for en adgangsvej, såfremt denne etableres alene med det formål at give adgang til mastearealet. Såfremt der etableres en adgangsvej, som tjener flere formål og brugere, bør dette afspejles i den eventuelle lejebetaling, som pålægges lejer (netoperatøren). Det fremgår således af afsnit 3.2. (side 5) under punktet "*Antal lejede kvadratmeter*", at der "*Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m.*" Såfremt adgangsvejen er en offentlig vej, en privat fællesvej eller en allerede etableret privat vej eller sti, synes det ikke hensigtsmæssigt, at denne adgangsveje skal indgå i lejebetalingen.

Det fremgår af udkastet til bekendtgørelse § 7, at "en offentlig myndighed skal lade den årlige lejepris regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset." Det ville endvidere være hensigtsmæssigt,

såfremt det fremgik af vejledningen, at såfremt en ny lejeprisberegning ville medføre en væsentlig ændring af lejeprisfastsættelsen, så vil der kunne foretages/kræves en ny lejeprisberegning – i stedet for en nettoprisregulering – for derved at afspejle markedsprisen korrekt. Alternativt kan der indføres et loft for den årlige regulering på maksimalt 2,5% pr. år, hvilket dog vil kræve en ændring af udkastet til bekendtgørelse, hvor et sådant loft ikke nævnes.

Det fremgår videre af udkastet til bekendtgørelse § 8, at aftalevilkår og fordeling af omkostninger, som ikke er omhandlet af bekendtgørelsen, frit kan aftales mellem parterne. TI nævnte i det fælles høringsvar fra DE, ITB og TI, at det bør præciseres, så det ikke giver anledning til fortolkningstvivl, hvad dette omhandler. Det kan passende gøres i vejledningen, hvis det ikke præciseres i bekendtgørelsen. Som nævnt i det tidligere høringssvar forestiller DE, ITB og TI forestiller sig, at dette fx kunne være, hvis pasning af området (grønne områder) udføres af udlejer, eller hvis udlejer påtager sig andre opgaver og pligter efter aftale med lejer, som ikke ligger inden for, hvad der normalt er omfattet af en lejeaftale.

TI har noteret sig, at der henvises til, at identifikation af parcelhusgrunde skal ske via BBR (side 8-9). Umiddelbart finder TI anvendelsen af Det Digitale Tinglysningssystem (tinglysning.dk) eller Geodatastyrelsens matrikelkort (matriklen.dk) mest egnet, da disse kan være mere opdaterede end BBR.

Metode II

I afsnit 3.2 savnes der en reference til gigabitforordningen og de rammer for prisfastsættelse, som er indeholdt her af hensyn til at afspejle de regler, som vil gælde fra 12. november 2025, samt en beskrivelse af de regler, der vil gælde efter forordningen om fair og rimelige betingelser, herunder pris (gigabitforordningens artikel 3(1) og 3(3)).

Beskrivelsen i afsnittet giver indtryk af, at det er nemt og ukompliceret at identificere en gennemsnitspris for sammenlignelige arealer. Det er ikke TI's opfattelse, at det forholder sig således. Det er nærmere erfaringen, at sammenlignelige priser er meget varierende og præget af tilfældigheder.

Det fremgår tilsvarende af afsnit 3.2.1., at *"Metoden er enkel at anvende, såfremt der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, dvs. tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder"*. Det er TI's opfattelse, at metoden er svær at anvende, da det netop er svært at identificere tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder.

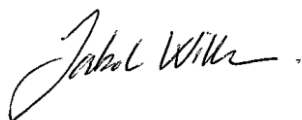
Forklaringen af beregning af areal til en antenne i fodnote 11 (side 11) er meget uklar og upræcis, og det er næppe hensigtsmæssigt, at udregningsprincipperne er henvist til en fodnote. TI påpeger, at det bl.a. kan være vanskeligt at vurdere, hvad der udgør en sammenlignelig anvendelsesmulighed.

Metode III

Det fremgår i afsnit 3.4.2. om Metode III, variant 2, at *"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."* Det skal bemærkes, at en ny vurdering med så kort et interval, vil medføre en betydelig omkostning for udlejer og dermed også for lejeren. Det synes endvidere uklart, hvorfor metode I kan være omfatte af en nettoprisregulering, mens det tilsvarende ikke er tilfældet for metode III.

TI står naturligvis til rådighed for yderligere dialog og eventuelle spørgsmål.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, reading 'Jakob Willer'.

Jakob Willer
Direktør